LE POINT EN RECHERCHE

Octobre 2003 Série socio-économique 03-016

COMPARAISON DES PRATIQUES DE LOCATION PROVINCIALES ET TERRITORIALES

Introduction

Dans ce numéro du Point en recherche, on compare les pratiques de location provinciales et territoriales en se fondant sur l'information dans les fiches de renseignements propres à chaque province et territoire qu'on trouve dans le guide en ligne pour la location lancé par la SCHL en mai 2003 et intitulé *Votre guide pour la location d'un logement* (visitez le site www.cmhc.ca). On y traite des ressemblances et des différences des pratiques provinciales et territoriales de location de logements dans le Canada entier.

Le présent numéro du *Point en recherche* a été préparé par le Biz-Zone Internet Group Inc. pour la SCHL et vise à exposer les exigences les plus courantes en matière de location dans le Canada entier. Toutefois, les lois sur la location sont modifiées de temps à autre dans chaque province et territoire. L'objectif de ce numéro du *Point en recherche* n'est pas de donner des conseils juridiques. Si vous avez besoin d'un conseil juridique particulier, consultez un avocat ou adressez-vous à l'autorité compétente en matière de logement locatif dans votre région.

Méthodologie

Afin de préparer *Votre guide pour la location d'un logement*, on a mené une enquête téléphonique auprès des autorités compétentes en matière de location de locaux d'habitation de chaque province et territoire. Les réponses ont été réunies en une fiche de renseignements pour chaque province et territoire, qui a été soumise à chaque autorité compétente pour examen, puis incluse dans *Votre guide pour la location d'un logement*. Ce numéro du Point en recherche a été préparé en comparant l'information dans les fiches de renseignements de toutes les provinces et de tous les territoires sur chaque sujet. La comparaison qui en a été tirée a encore une fois bénéficié d'un examen par les autorités provinciales et territoriales compétentes.

On traite des sujets suivants dans ce numéro du *Point en recherche* :

- Organisme compétent
- Modalités de location incluses dans la législation
- Types de périodes de location permises
- Un contrat signé est-il obligatoire?
- Exigences relatives aux listes de contrôle à l'arrivée et au départ
- Dépôt
- Pas-de-porte
- Chèques postdatés
- Renouvellement du bail
- Résiliation du bail : avis et délais
- Cession et sous-location
- Augmentation de loyer
- Paiement en retard
- Expulsion
- Entrée du propriétaire dans le logement (délais et motifs)
- Retenue du loyer pour des réparations
- Changement de serrures
- Animaux et interdiction de fumer

63293

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Constations

Organisme compétent

Chaque province et territoire a un organisme gouvernemental ou de réglementation spécifique qui s'occupe des questions de location de locaux résidentiels (voir le tableau 1).

Modalités de location incluses dans la législation

La législation de chaque province et territoire indique le type de logement ou mode d'hébergement qu'elle englobe, de même que toute exclusion (voir le tableau 2).

En plus des logements locatifs habituels, comme les appartements et les maisons, la législation peut aussi porter sur d'autres types d'habitations. Par exemple, la plupart des provinces incluent explicitement les emplacements pour maisons mobiles. Certaines provinces et certains territoires incluent les chambres en location et les maisons de chambres dans la législation, alors que d'autres les excluent.

Les exclusions courantes comprennent : les chambres d'hôte et autres résidences de vacances; les maisons de chambres dont le propriétaire-occupant (ou un parent du propriétaire-occupant) partage une cuisine et une salle de bains; les centres d'hébergement; les prisons; les résidences d'étudiants; et les locaux occupés à des fins commerciales. Le logement coopératif est rarement inclus dans la législation sur la location immobilière.

Types de périodes de location permises

La période de location la plus courante est celle qui est d'abord à durée déterminée et qui, à l'échéance de ce terme à durée déterminée, se transforme en une location périodique au mois. Dans certaines provinces et territoires, les baux doivent avoir une date d'échéance prédéterminée (voir le tableau 3).

Un contrat signé est-il obligatoire?

La Colombie-Britannique est la seule province qui exige un bail signé (voir le tableau 4). Beaucoup d'autres provinces et territoires stipulent que lorsqu'une entente verbale a été conclue, un contrat de location standard est réputé être en vigueur. Au Québec, lorsqu'une entente verbale a été conclue, le propriétaire doit remettre au locataire une copie d'une formule précisée dans les dix jours qui suivent la conclusion de l'entente.

Si le propriétaire-bailleur utilise un bail écrit, ce que la plupart des provinces recommandent, d'autres exigences peuvent s'appliquer. Dans de nombreuses provinces, le propriétaire-bailleur doit remettre une copie signée du bail au locataire dans un délai précis. Dans certaines provinces et territoires, le locataire est autorisé à retenir le paiement du loyer jusqu'à ce que le propriétaire-bailleur lui remette une copie du bail.

Exigences relatives aux listes de contrôle à l'arrivée et au départ

L'Alberta est la seule province qui exige l'utilisation d'une liste de contrôle à l'arrivée et au départ (voir le tableau 5) dans toutes les circonstances. Au Manitoba, la loi exige qu'une liste de contrôle soit utilisée uniquement si le propriétaire-bailleur ou le locataire le demande. Dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut, le propriétaire-bailleur et le locataire doivent tous deux signer un rapport d'inspection au début de la période de location, lorsqu'un dépôt de garantie est exigé. Quelques autres provinces et territoires recommandent l'utilisation d'une liste de contrôle.

Dépôt

Sauf en Ontario et au Québec, toutes les provinces et tous les territoires permettent la perception d'un dépôt de garantie, les montants les plus fréquemment permis correspondant à la moitié ou à la totalité du loyer d'un mois (voir le tableau 6). En Ontario, un dépôt correspondant à un mois de loyer au plus peut être perçu, mais il s'agit d'un dépôt de loyer et non pas d'un dépôt de garantie. Le dépôt peut être utilisé pour payer le loyer impayé, mais il ne peut pas être utilisé pour payer les dommages. Au Québec, le propriétaire-bailleur ne peut pas percevoir un dépôt de garantie ou un dépôt de loyer pour le dernier mois de loyer.

Lorsque la période de location est de moins d'un mois, le montant permis du dépôt correspond souvent au montant dû pour la durée de la location (le loyer d'une semaine pour une location à la semaine). Dans la plupart des provinces et territoires, le propriétaire-occupant garde habituellement le dépôt et l'intérêt est présumé s'accumuler sur le montant du dépôt pendant la durée de la location au taux prescrit par la province ou le territoire. Au Nouveau-Brunswick, tout dépôt perçu doit être versé au Bureau du médiateur des loyers et l'intérêt gagné sert à payer le coût du programme (c.-à-d., qu'aucun intérêt n'est versé au locataire).

Pas-de-porte

Seuls la Saskatchewan et le Yukon permettent aux propriétaires-bailleurs de percevoir un pas-de-porte (voir le tableau 7). Dans tous les autres territoires et provinces, les pas-de-porte sont illégaux. En Nouvelle-Écosse, un propriétaire-bailleur ne peut pas percevoir de pas-de-porte, mais un locataire peut avoir à payer une pénalité s'il perd ses clés et que le propriétaire doit lui en fournir de nouvelles.

Est-ce que le propriétaire-bailleur peut exiger des chèques postdatés?

Sauf en Colombie-Britannique, les propriétaires-bailleurs peuvent demander aux locataires de leur remettre des chèques postdatés (voir le tableau 7). Toutefois, il arrive souvent que le locataire ne soit pas tenu de se conformer à cette exigence et le propriétaire-bailleur ne peut pas insister pour que des chèques postdatés lui soient remis. En Nouvelle-Écosse, le propriétaire-bailleur peut demander des chèques postdatés uniquement si une case particulière du bail standard est cochée.

Renouvellement du bail

Dans la plupart des provinces et territoires, le bail initial a une durée déterminée d'un an et est automatiquement reconduit en location au mois à la fin du terme initial, à moins que les deux parties renégocient un autre terme (voir le tableau 8). En Nouvelle-Écosse et au Yukon, le bail annuel est automatiquement reconduit pour une autre année si aucun avis n'est donné par l'une ou l'autre partie et si le propriétaire-bailleur ne remet pas un accord de renouvellement au locataire. Au Manitoba, le contrat de location est automatiquement reconduit pour un autre terme fixe de la même durée si le propriétaire-bailleur n'offre pas de renouvellement et que le locataire demeure dans le logement. Toutefois, un tel renouvellement automatique n'est possible qu'une fois; si le propriétaire n'offre pas de renouvellement avant l'échéance de la deuxième période, le bail est converti en contrat de location au mois.

Résiliation du bail : avis et délais

Dans le cas d'un bail à durée déterminée, l'Alberta, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador et le Yukon permettent à un propriétaire-bailleur de mettre fin à la location à l'échéance. Dans les autres provinces et territoires, les propriétaires-bailleurs peuvent résilier un bail uniquement pour des raisons précises (voir le tableau 9), même à l'échance de la période de location d'une durée déterminée.

Dans le cas d'une location au mois, Terre-Neuve-et-Labrador est la seule province qui permet au propriétaire-bailleur de résilier un bail sans raison, en autant qu'il donne un avis en bonne et due forme. Dans les autres provinces et territoires, le propriétaire-bailleur doit avoir une raison (souvent appelée une « cause » ou un « motif »), comme des paiements de loyer constamment en retard ou une autre violation du contrat de location.

Dans certaines provinces et territoires, une violation du bail peut servir de motif pour mettre fin à la location seulement si la clause violée est valide en vertu de la législation sur la location immobilière. Par exemple, en Ontario, un propriétaire-bailleur ne peut pas mettre fin à la location d'un logement si un locataire viole une clause de son bail interdisant d'avoir un animal, étant donné que la *Loi sur la protection des locataires* a préséance sur une telle clause dans le contrat de location (toutefois, si l'animal cause des dommages considérables au logement, le propriétaire-bailleur pourrait mettre fin à la location en raison de ces dommages).

Le locataire ne peut dans aucune province ni aucun territoire mettre fin à la location pendant un bail à durée déterminée, mais il peut le faire à l'échéance. Qu'il s'agisse d'une location à durée indéterminée ou déterminée, le locataire doit donner un avis en bonne et due forme, tel que prévu dans la législation, pour mettre fin à la location.

Cession et sous-location

Un locataire qui veut mettre fin à la location avant l'échéance du terme peut vouloir céder son bail à une nouvelle partie (dans lequel cas le propriétaire-bailleur signe une entente avec le nouveau locataire qui prend en charge les responsabilités du bail) ou peut sous-louer le logement (dans ce cas, le locataire initial demeure responsable du bail existant).

À l'Île-du-Prince-Édouard et au Yukon, le locataire peut sous-louer le logement ou céder le bail seulement lorsqu'il existe un contrat de location d'une durée déterminée de six mois ou plus (voir le tableau 10).

Au Nouveau-Brunswick, une sous-location est considérée comme une cession partielle et le contrat de location peut stipuler qu'un locataire :

a) peut céder le bail ou

b) ne peut pas céder le bail ou

c) ne peut céder le bail qu'avec le consentement du propriétaire-bailleur.

S'il n'y a pas de bail, la formule de bail standard de la province s'applique et le locataire peut céder son bail.

La législation de la Nouvelle-Écosse traite de la sous-location, mais non pas de la cession. Les autres provinces et territoires permettent aux locataires de sous-louer leur logement ou d'en céder le bail. Généralement, le locataire doit obtenir l'approbation du propriétaire-bailleur, mais ce dernier ne peut pas refuser une cession ou une sous-location sans motifs valables.

Dans beaucoup de provinces et de territoires, le propriétaire-bailleur peut exiger que le locataire paye les frais raisonnables liés à la sous-location ou à la cession.

Augmentation de loyer : avis et délais

Les règlements régissant les augmentations de loyer varient (voir le tableau 11). Certains territoires et certaines provinces réglementent les loyers, la Colombie-Britannique offre la révision des loyers aux locataires et d'autres provinces et territoires ne révisent pas et ne réglementent pas les loyers. En Ontario, les règles sur l'augmentation des loyers ne s'appliquent qu'aux locataires en place. Si le locataire quitte les lieux, le propriétaire peut augmenter le loyer à sa discrétion.

Lorsqu'il existe des restrictions ou des lignes directrices sur les augmentations de loyer, il se peut qu'un propriétaire-bailleur arrive néanmoins à augmenter le loyer au-dessus des limites établies s'il peut démontrer qu'une hausse conforme aux lignes directrices ne couvrira pas ses frais d'exploitation. Dans la plupart des provinces et territoires, le propriétaire-bailleur peut augmenter le loyer une fois seulement pendant une période de douze mois.

Dans tous les territoires et toutes les provinces, le propriétaire-bailleur doit aviser le locataire en bonne et due forme d'une augmentation du loyer avant que la hausse entre en vigueur.

Paiement en retard

Une des principales obligations d'un locataire est de payer son loyer à temps. Si le locataire paye son loyer en retard, le propriétaire-bailleur peut habituellement présenter une demande de résiliation du contrat de location (voir le tableau 12). Toutefois, si le locataire paye ensuite intégralement le loyer en retard dans un délai donné, ainsi que toute pénalité de retard permise, la location se poursuit. Si un locataire paye régulièrement son loyer en retard, le propriétaire-bailleur pourrait être en mesure de mettre fin à la location pour ce motif.

Le temps qui s'écoule avant que le loyer soit considéré comme en retard varie selon la province et le territoire. Dans la plupart des cas, le loyer est considéré en retard le lendemain de son exigibilité.

Expulsion

Les propriétaires-bailleurs qui veulent expulser des locataires doivent suivre la procédure prescrite par leur province ou territoire. Si un propriétaire-bailleur ne suit pas la procédure prescrite, par exemple, en ne donnant pas un avis en bonne et due forme au locataire ou en présentant des documents erronés, la demande d'expulsion peut être rejetée (voir le tableau 13).

Chaque province et territoire a établi les raisons ou motifs justifiant l'expulsion d'un locataire. Les raisons courantes comprennent : les dommages considérables, le non-paiement du loyer, la reprise du logement par le propriétaire-bailleur et la violation d'une condition du contrat de location.

Entrée du propriétaire dans le logement (délais et motifs)

Le propriétaire-bailleur a différentes obligations, selon la raison de l'entrée (voir le tableau 14).

Dans les situations d'urgence, le propriétaire-bailleur est souvent en droit d'entrer dans le logement immédiatement. Lorsqu'il veut entrer dans le logement pour des raisons moins urgentes, comme pour faire visiter les lieux à de nouveaux locataires éventuels, il doit donner un avis suffisant et l'accès peut être autorisé seulement durant des périodes précises de la journée. Le locataire ne peut pas raisonnablement refuser l'accès aux locaux lorsqu'il reçoit un avis en bonne et due forme.

Retenue du loyer pour des réparations

Les locataires sont rarement autorisés à retenir le loyer pour des réparations (voir le tableau 15). Dans la plupart des provinces et territoires, lorsque le propriétaire-bailleur ne fait pas les réparations demandées, le locataire doit s'adresser à l'autorité compétente en matière de location pour obtenir de l'aide. Avant de demander l'aide de l'autorité compétente, le locataire peut être tenu de donner au propriétaire-bailleur une liste écrite des réparations nécessaires ainsi qu'un délai raisonnable pour faire le travail. Dans certains cas, l'organisme compétent ordonnera au propriétaire-bailleur d'effectuer les réparations, et dans d'autres, il retiendra le loyer du locataire jusqu'à ce que le propriétaire-bailleur termine les réparations.

Dans certains territoires et certaines provinces, les locataires peuvent déduire de leur loyer le coût des réparations d'urgence s'ils peuvent démontrer qu'ils ont essayé de communiquer avec le propriétaire-bailleur dans un délai raisonnable et qu'ils n'ont pas réussi à le joindre. Dans de telles situations, l'organisme peut imposer une limite fixe au montant que le locataire peut déduire.

Changement de serrures

Sauf en Colombie-Britannique et au Nouveau-Brunswick, ni le propriétaire-bailleur ni le locataire ne peut changer les serrures sans le consentement de l'autre partie (voir le tableau 16). En Colombie-Britannique, si le locataire peut prouver que le propriétaire-bailleur a accédé aux lieux illégalement, il peut demander à l'arbitre d'émettre une ordonnance de changement de serrures. Au Nouveau-Brunswick, les serrures peuvent être changées avec la permission du Bureau du médiateur des loyers.

Refus de louer un logement à une personne qui a des animaux ou qui fume

La plupart des provinces et territoires permettent à un propriétaire-bailleur de refuser de louer un logement à un locataire qui a un animal ou qui fume (voir le tableau 17). Au Nunavut, les propriétaires-bailleurs privés peuvent refuser de louer à un locataire qui a un animal ou qui fume, mais les propriétaires-bailleurs des logements publics ne sont pas autorisés à le faire. Le Manitoba permet aux propriétaires-bailleurs de refuser de louer un logement à un locataire qui a un animal, mais la province n'a pas de restrictions définies en ce qui concerne les locataires qui fument. La législation du Yukon sur la location immobilière ne traite pas de cette question.

Les animaux ou l'usage du tabac en tant que motifs d'expulsion

Dans la plupart des provinces et territoires, la violation d'une clause d'un contrat de location qui interdit à un locataire d'avoir un animal ou de fumer dans le logement est un motif de résiliation du contrat de location (voir le tableau 18). Dans certains cas, le propriétaire-bailleur doit donner au locataire le temps de se débarrasser de l'animal ou d'arrêter de fumer dans le logement.

Lorsque la violation d'une clause du contrat de location interdisant à un locataire d'avoir un animal ou de fumer n'est pas un motif d'expulsion, le propriétaire-bailleur peut néanmoins être en mesure d'expulser le locataire si le comportement entraîne des dommages excessifs à la propriété ou dérange les autres locataires. Il se peut aussi que le propriétaire-bailleur puisse réclamer des dommages au locataire.

Au Manitoba, le propriétaire-bailleur peut interdire l'usage du tabac dans les aires communes, mais les règles contre l'usage du tabac dans le logement locatif peuvent être difficiles à appliquer.

Tableau 1 : Organisme compétent	
Alberta (AB)	Alberta Government Services, Registries and Consumer Services
Colombie-Britannique (CB)	Compliance and Regulatory Branch, Residential Tenancy Office, Ministry of Public Safety and Solicitor General
Manitoba (MB)	Direction de la location à usage d'habitation, ministère de la Consommation et des Corporations
Nouveau-Brunswick (NB)	Bureau du médiateur des loyers
Terre-Neuve-et-Labrador (NL)	Residential Tenancies Division, Consumer and Commercial Affairs Branch, Department of Government Services and Lands
Territoires du Nord-Ouest (TN)	Ministère de la Justice, gouvernement des Territoires du Nord-Ouest
Nouvelle-Écosse (NS)	Service Nova Scotia and Municipal Relations
Nunavut (NU)	La *Loi sur la location des locaux d'habitation* relève du ministère de la Justice, alors que la Société d'habitation du Nunavut s'occupe du logement public au nom du gouvernement du Nunavut.
Ontario (ON)	Tribunal du logement de l'Ontario
Île-du-Prince-Édouard (PE)	Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer
Québec (QC)	Régie du logement
Saskatchewan (SK)	Office of the Rentalsman
Yukon (YT)	Services aux consommateurs, ministère des Services aux collectivités, Yukon

Tableau 2 : Modalités de location incluses dans le législation provinciale et territoriale, et exclusions

	Modalités de location incluses	Exclusions
AB	Locaux d'habitation et location d'emplacements pour maisons mobiles. (Les emplacements de maisons mobiles sont inclus en vertu de la *Mobile Home Sites Tenancies Act*, et non pas en vertu de la *Residential Tenancies Act*.)	Lieux occupés à des fins commerciales auxquels est rattachée une partie résidentielle louée en vertu du même bail; chambres dans la résidence du propriétaire si ce dernier y demeure; hôtels, motels et hôtels-motels; lieux de villégiature, gîtes et établissements touristiques, si l'occupation dure moins de six mois consécutifs; petites habitations dans un camping ou un terrain de roulottes; maisons de chambres pour touristes, un gîtes du passant pensions et chambres chez l'habitant; contrats de location dans lequel le propriétaire est un établissement d'enseignement et le locataire un étudiant du même établissement si ledit locataire n'a pas la détention exclusive d'un logement autonome; centres d'hébergement au sens de la Nursing Homes Act; résidences pour personnes âgées exploitées par le gouvernement de l'Alberta ou par une fondation constituée en société en vertu de la Senior Citizens Housing Act ou par une société sans but lucratif; centres de services sociaux agréés en vertu de la Social Care Facilities Licensing Act; établissements de détention; tout autre lieu prescrit.
CB	Locaux d'habitation, y compris les terrains de maisons préfabriquées et les lieux d'habitation dont le locataire a la détention exclusive, ainsi que les permis d'occuper à des fins résidentielles si le loyer est inférieur à 20 $ par jour.	Logements saisonniers loués; coopératives dont le locataire est membre; résidences constituées en vertu de la *University and Colleges Act*; maisons de chambres dans lequel le propriétaire-bailleur habite et qui ont moins de cinq chambres; baux de plus de vingt ans.
MB	Locaux d'habitation permanents.	Hôtels occupés de manière provisoire; habitations occupées de manière saisonnière; coopératives; prisons; abris temporaires; universités et collèges; habitations fournies par des groupes religieux; habitations pour le personnel d'une entreprise agricole qui y sont adjacentes.
NB	Tous les locaux d'habitation, y compris les emplacements de maisons mobiles.	Coopératives, logements publics, maisons de chambres, résidences universitaires et pensions de famille.
NL	Locaux d'habitation locatifs.	Hôpitaux, auberges, prisons, abris temporaires, centres d'hébergement, résidences universitaires, logements exploités par des groupes religieux, coopératives, pensions de famille, immeubles commerciaux non résidentiels.
TN	Tous les locaux d'habitation locatifs.	Hôtels, motels, maisons pour touristes, auberges et abris temporaires; coopératives d'habitation (sauf si le locataire n'est PAS membre); logements loués, sur une base saisonnière ou partagée, aux employés d'un hôpital et à leurs familles ou aux employés et aux étudiants d'établissements scolaires; logements situés dans des locaux commerciaux et occupés par un employé ou un entrepreneur afin de servir aux besoins du commerce ou de l'entreprise; logements rattachés à un local commercial loué en vertu d'un seul contrat de location englobant à la fois le local commercial et les logements; logements occupés à des fins pénales, correctionnelles, thérapeutiques, de réadaptation ou de traitement. Des règles spéciales s'appliquent aux loges de concierges, aux logements locatifs consentis aux locataires à titre d'avantages professionnels, aux logements publics subventionnés exploités par la Société d'habitation des T.N.-O. ou ses mandataires, aux logements loués par une école à un étudiant ou un employé, aux logements dont la salle de bains ou la cuisine est partagée avec le propriétaire, et aux logements qui sont la seule résidence du propriétaire aux T.N.-O.
NS	Tous les locaux d'habitation locatifs.	Universités, collèges, autres établissements d'enseignement, hôpitaux, prisons, hôtels, établissements de soins spéciaux.
NU	Les logements locatifs à vocation résidentielle : maisons, maisons mobiles, appartements et chambres dans des pensions de familles ou maisons de chambres.	Hôtels, motels, maisons pour touristes, auberges et abris temporaires; coopératives d'habitation (sauf si le locataire n'est pas membre); logements loués, sur une base saisonnière ou partagée, aux employés d'un hôpital et à leurs familles ou aux employés et aux étudiants d'établissements scolaires; logements situés dans des lieux commerciaux et occupés par un employé ou un entrepreneur afin de servir aux besoins du commerce ou de l'entreprise; logements rattachés à un local commercial loué en vertu d'un seul contrat de location couvrant à la fois le local commercial et les logements; logements occupés à des fins pénales, correctionnelles, thérapeutiques, de réhabilitation ou de traitement. Des règlements spéciaux s'appliquent à certains lieux : Loges de concierges; logements offerts aux locataires en tant qu'avantages professionnels; logements publics subventionnés exploités par la Société d'habitation du Nunavut et ses organismes locaux de logement; logements loués par une école à un étudiant ou un employé; logements dont la salle de bains ou la cuisine est partagée par le propriétaire et le locataire; logements qui sont la seule résidence du propriétaire au Nunavut.

Tableau 2 (suite)

ON	Logements locatifs.	Logements dans une coopérative, logements saisonniers, temporaires ou de vacances : hôtels, motels, hôtels-motels, lieux de villégiature, pavillons, camps de vacance, établissements composés de chalets ou de maisonnettes, auberges, terrains de camping, parcs à roulottes, maisons de chambres pour touristes, gîtes touristiques ou résidences de vacances, logements pour les employés d'une exploitation agricole, logements dans une entreprise, logements sans but lucratif, logements occupés à des fins pénales ou correctionnelles, hôpitaux, centres d'hébergement, logements occupés pour y recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques, refuges d'urgence temporaires, logements fournis par un établissement d'enseignement à ses élèves, à ses étudiants ou à son personnel, logements dont le ou les occupants doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire, son conjoint, son partenaire de même sexe, son enfant, son père ou sa mère, ou l'enfant, le père ou la mère du conjoint ou partenaire de même sexe, si l'une ou l'autre de ces personnes vit dans l'immeuble où sont situés les logements.
PE	Logements locatifs meublés, semi-meublés ou non meublés : toute maison, habitation, maison mobile ou tout appartement, logement et terrain loué à titre d'emplacement pour maison mobile.	Résidences universitaires, logements pour touristes loués pour moins d'un mois, logements sans but lucratif et logements dans une coopérative.
QC	Tout logement locatif servant de résidence principale ou permanente, y compris les chambres en location, les maisons mobiles sur cadre en acier ou les terrains aménagés pour maisons mobiles.	La législation ne s'applique pas à la location de logements dans un lieu de villégiature, de logements dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à des fins autres que résidentielles, de chambres dans un établissement de soins de santé ou un centre de services sociaux (sauf suivant l'article 1974 du Code civil du Québec); de chambres d'hôtel; de chambres dans la résidence principale d'un propriétaire si deux chambres ou moins sont en location et si les chambres ne comportent pas leur propre accès extérieur ni leurs propres installations sanitaires qui sont entièrement séparées de celles du propriétaire.
SK	Locaux d'habitation loués, tels que les maisons, les appartements, les duplex, les terrains de maisons mobiles, les maisons mobiles, les logements subventionnés ou publics fournis par les organismes d'habitation locaux, sauf si le bail le prévoit.	Chambres et pensions, résidences universitaires, établissements de soins spéciaux, logements rattachés à des propriétés commerciales et loués en vertu d'un même contrat, hôtels ou auberges.
YT	Locaux d'habitation et terrains de maisons mobiles.	Aucune

Tableau 3 : Types de périodes de location permises

	Périodique	Durée déterminée	Remarques
AB	X	X	
CB	X	X	Les baux doivent avoir une date d'échéance prédéterminée.
MB	X	X	
NB	X	X	
NL	X	X	Jusqu'à 1 an
TN	X	X	
NS	X	X	
NU	X	X	
ON	X	X	La *Loi sur la protection des locataires* a préséance sur les baux.
PE	X	X	Les baux doivent avoir une durée déterminée et une date d'échéance prédéterminée.
QC	X	X	Il est possible d'avoir un bail n'ayant pas de durée précise.
SK	X	X	N'importe quel terme dont auront naturellement convenu le propriétaire-bailleur et le locataire.
YT	X	X	

Tableau 4 : Un contrat signé est-il obligatoire?

	Un contrat signé est-il obligatoire?	Remarques
AB	Non	Si le locataire remet un contrat signé au propriétaire, ce dernier doit retourner le contrat qu'il aura lui-même signé dans un délai maximal de 21 jours. Le locataire peut reporter le versement du loyer jusqu'à la réception de la copie signée du contrat.
CB	Oui	Les baux écrits sont obligatoires. Si le propriétaire ne remet pas une copie du contrat de location au locataire dans les 21 jours qui en suivent la signature, le locataire peut suspendre le paiement du loyer jusqu'à ce qu'il reçoive le contrat.
MB	Non	Si le contrat est écrit, le locataire et le propriétaire doivent tous deux le signer et le propriétaire doit en remettre une copie au locataire au plus tard 21 jours après que ce dernier l'a signé. Les locataires qui n'ont pas reçu une copie de leur bail peuvent s'adresser à la Direction de la location à usage d'habitation afin de s'assurer qu'ils sont protégés par la loi.
NB	Non	Une formule type de bail et de bail d'emplacement pour maison mobile sont prévues par la loi provinciale. Si un contrat écrit n'est pas utilisé, alors les conditions de la formule type s'appliqueront et la location sera présumée être au mois.
NL	Non	Un contrat verbal a force exécutoire. Toutefois, une formule de bail type est disponible et son utilisation est recommandée.
TN	Non	Un contrat de location peut être écrit, verbal ou tacite. Un contrat écrit est conseillé, mais la loi ne l'exige pas. La plupart des propriétaires se servent de contrats écrits.
NS	Non	Un bail écrit n'est pas obligatoire, mais s'il y en a un, il doit comprendre des éléments du bail prescrit par les règlements. S'il n'y a pas de contrat écrit, la location est quand même régie par les dispositions standard du bail prescrit.
NU	Non	Un contrat de location peut être écrit, verbal ou tacite. Un contrat écrit est conseillé, mais la loi ne l'exige pas. La plupart des propriétaires se servent de contrats écrits.
ON	Non	Si le contrat est verbal, le propriétaire doit aviser le locataire par écrit de son nom et de son adresse afin que le locataire puisse envoyer des avis ou lui remettre des documents. Le propriétaire doit donner ces renseignements au plus tard 21 jours après le début de la location. Si le propriétaire néglige de fournir ces renseignements, l'obligation du locataire de payer le loyer est suspendue jusqu'à ce que le propriétaire se conforme à cette exigence.
PE	Non	Une entente verbale peut être contraignante. En cas d'entente écrite, le propriétaire doit remettre au locataire une copie complète du contrat au plus tard 21 jours après sa signature, à défaut de quoi le locataire n'a aucune obligation envers le propriétaire, exception faite des obligations implicites prévues par la *Rental of Residential Property Act*, et ce, tant que le propriétaire ne remet pas une copie du bail au locataire. Les personnes qui concluent ou renouvellent un bail écrit et qui ne signent pas le formulaire standard sont néanmoins réputées avoir signé un tel contrat et, par conséquent, toutes les dispositions de la *Rental of Residential Property Act* et du formulaire standard s'appliquent.
QC	Non	S'il y a un bail écrit, le formulaire de bail pertinent de la Régie du logement est obligatoire. Un formulaire doit être utilisé pour tout nouveau bail d'habitation, que ce soit pour une chambre, un appartement, un logement en copropriété ou une maison, ou la location d'un terrain aménagé pour l'installation d'une maison mobile. En plus, la loi exige que les responsables du secteur public utilisent les formulaires de baux pertinents de la Régie du logement pour la location de logements dans les HLM au sens de l'article 1984 du Code civil du Québec, et pour la location de logements dans un établissement d'enseignement par un étudiant inscrit auprès de cet établissement. Enfin, l'annexe « **Services aux personnes âgées ou handicapées** » doit être remplie lorsque des services particuliers sont offerts à ces personnes. On peut se procurer un bail qui contient cette annexe dans les bureaux de la Régie du logement et dans les librairies au Québec. La loi stipule que le locataire est en droit de recevoir une copie du bail dans les dix jours suivant sa signature. Tout propriétaire qui conclut un bail verbal devra remettre à son locataire, dans les dix jours qui suivent sa conclusion, le formulaire intitulé « **Ecrit obligatoire** ». Ce formulaire est en vente dans les bureaux de la Régie du logement.
SK	Non	S'il y a un bail écrit, le propriétaire doit en remettre une copie signée au locataire dans les 20 jours suivant sa signature par le locataire.
YT	Non	Un contrat de location est une entente entre un locataire et un propriétaire visant l'utilisation de locaux résidentiels, qui peut être écrit ou verbal, explicite ou implicite. Lorsqu'un contrat de location écrit est signé par un locataire, le propriétaire doit s'assurer qu'un double original dûment signé du contrat est remis au locataire dans les 21 jours qui suivent sa signature et sa livraison par le locataire.

Tableau 5 : Une liste de contrôle signée à l'arrivée et au départ est-elle obligatoire?

	Une liste de contrôle signée à l'arrivée et au départ est-elle obligatoire?	Remarques
AB	Oui	
CB	Non	On étudie cette possibilité dans le cadre de la refonte de la *Residential Tenancy Act*.
MB	Oui, si le propriétaire ou le locataire en fait la demande.	La Direction de la location à usage d'habitation fournit des rapports sur l'état des unités locatives. Une autre liste de contrôle peut être utilisée.
NB	Non	Le médiateur des loyers fournit un rapport d'inspection à l'arrivée pour aider le propriétaire et le locataire, mais son utilisation n'est pas obligatoire.
NL	Non	L'utilisation d'une liste de contrôle est recommandée, mais elle n'est pas obligatoire.
TN	Oui, une liste de contrôle signée est exigée lorsqu'un dépôt de garantie est demandé.	Lorsqu'un dépôt de garantie est demandé, le propriétaire et le locataire signent tous deux un rapport d'inspection au début de la location.
NS	Non	Une telle liste est facultative. On peut en trouver une copie en ligne sur le site Web du gouvernement de la Nouvelle-Écosse à <http://www.gov.ns.ca/snsmr/forms/pdf/Rental_Unit_Conditiion_Report.pdf >
NU	Oui, si un dépôt de garantie est demandé.	Lorsqu'un dépôt de garantie est demandé, le propriétaire et le locataire signent tous deux un rapport d'inspection au début de la location.
ON	Non	Une liste de contrôle est recommandée, mais n'est pas exigée.
PE	Non	Une liste de contrôle est recommandée, mais n'est pas exigée.
QC	Non	
SK	Non	
YT	Non	

Tableau 6 : Dépôt

	Dépôt maximal permis	Remarques	Intérêt payable	Remboursement du dépôt
AB	Loyer d'un mois	Le propriétaire doit verser tous les dépôts de garantie dans un compte en fiducie portant intérêt dans une banque, une succursale du Trésor, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie en Alberta, dans les deux jours ouvrables suivant leur réception.	L'intérêt doit être versé au locataire à la fin de chaque année de location ou, si les deux parties en conviennent par écrit, être composé annuellement et remis au locataire à l'échéance du contrat de location. Le taux d'intérêt payable au locataire est fixé à 3,5 % de moins que le taux de décembre des certificats d'épargne de l'Alberta remboursables.	Le propriétaire doit remettre le dépôt de garantie au locataire dans les dix jours qui suivent son départ des lieux.
CB	Un demi-mois de loyer	Le propriétaire ne peut demander et percevoir le dépôt qu'au moment où le locataire prend possession des lieux loués.	L'intérêt est composé annuellement et versé au locataire à la fin de la location. Le taux d'intérêt est fixé à 4 % de moins que le taux préférentiel au 1er janvier.	Lorsque le propriétaire quitte les lieux, le propriétaire a 15 jours pour rembourser le dépôt ou obtenir le consentement écrit du locataire pour qu'il le retienne (par exemple, pour payer une partie du loyer impayé du dernier mois). S'il n'obtient pas le consentement du locataire, il peut demander à un arbitre de conserver la totalité ou une partie du dépôt de garantie.
MB	La moitié du loyer du premier mois peut être perçue.	Le dépôt de garantie est gardé par le propriétaire.	L'intérêt, dont le taux est fixé par le gouvernement, est payable au moment où le locataire quitte le logement.	Si le propriétaire ne réclame pas les fonds, le dépôt doit être remboursé au locataire dans les 14 jours qui suivent la fin de l'occupation. Si une réclamation est faite, le propriétaire peut conserver le dépôt et il doit aviser le locataire des motifs de la réclamation dans les 28 jours qui suivent.
NB	Un dépôt maximal d'un mois de loyer est permis. Il n'est pas permis de percevoir le loyer du dernier mois.	Si un dépôt est perçu, il doit être fait à l'ordre du Bureau du médiateur des loyers. Le médiateur des loyers garde les dépôts de garantie perçus par les propriétaires dans la province et s'assure de leur remboursement, le cas échéant.	Aucun intérêt n'est versé au locataire. L'intérêt sur les dépôts de garantie est gardé par l'État afin de financer le programme. Il n'y a pas de frais de demande ou d'utilisation.	Le propriétaire a 7 jours après que le locataire a quitté les lieux pour demander au médiateur des loyers que le dépôt lui soit versé en compensation des dommages ou de loyer impayé. S'il ne fait aucune réclamation, les sommes sont remises au locataire par le Bureau du médiateur des loyers.
NL	Dépend de la durée de la location. Pour les locations au mois ou à durée déterminée : les trois quarts du loyer du premier mois; pour une location à la semaine : pas plus que le montant équivalant au loyer des deux premières semaines.	Le propriétaire doit demander le dépôt avant que le locataire emménage et le déposer dans un compte en fiducie dans les deux jours suivant sa réception.	Le taux d'intérêt sur le dépôt de garantie est simple; il n'est pas composé. Le propriétaire doit verser l'intérêt au locataire à la fin de l'occupation. Les taux d'intérêt sont fixés une fois l'an, en décembre.	Le dépôt de garantie doit être remboursé au locataire au plus tard 15 jours après qu'il a quitté les lieux; si le propriétaire entend garder une partie ou la totalité du dépôt, il doit en faire la demande à la Residential Tenancies Division. Si le propriétaire et le locataire ne s'entendent pas sur le remboursement du dépôt, l'un ou l'autre peut demander le remboursement du dépôt de garantie à la Residential Tenancies Division.

Tableau 6 (suite)

TN	L'équivalent d'un mois de loyer. Si les locaux sont loués à la semaine, le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser une semaine de loyer.	Les propriétaires de logements subventionnés peuvent utiliser la valeur marchande véritable du logement pour calculer le montant du dépôt de garantie. **Remarque :** Si la location est pour une période de plus d'une semaine, le locataire peut payer la moitié du dépôt lorsqu'il prend possession des lieux et l'autre moitié dans les trois mois qui suivent.	L'intérêt sur les dépôts de garantie est calculé au taux applicable sur les dépôts de 30 jours dans une banque à charte, tel que déterminé et publié par la Banque du Canada dans la *Revue de la Banque du Canada*, qui est en vigueur le 1er janvier de l'année pendant laquelle l'intérêt est crédité.	Au plus tard 10 jours après que le locataire a quitté le logement locatif, le propriétaire doit lui rembourser le dépôt de garantie avec intérêt et lui donner un relevé de compte détaillé pour toute partie du dépôt qu'il retient. Le propriétaire peut retenir la totalité ou une partie du dépôt de garantie pour réparer les dommages causés au logement par le locataire et pour tout arriéré de loyer.
NS	Un demi-mois de loyer	Le propriétaire doit verser les dépôts de garantie dans un compte en fiducie.	Le taux d'intérêt est de 1 % par an, payable à la fin de l'occupation.	Le propriétaire doit rembourser le dépôt avec intérêt à la fin de l'occupation. Si le propriétaire veut conserver une partie ou la totalité du dépôt, il doit obtenir l'autorisation de Residential Tenancies.
NU	L'équivalent d'un mois de loyer. Si les locaux sont loués à la semaine, le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser une semaine de loyer.	Les propriétaires de logements subventionnés peuvent utiliser la valeur marchande véritable du logement pour calculer le montant du dépôt de garantie. **Remarque :** Si la location est pour une période de plus d'une semaine, le locataire peut payer la moitié du dépôt lorsqu'il prend possession des lieux et l'autre moitié dans les trois mois qui suivent.	L'intérêt sur les dépôts de garantie est calculé au taux applicable sur les dépôts de 30 jours dans une banque à charte, tel que déterminé et publié par la Banque du Canada dans la *Revue de la Banque du Canada*, qui est en vigueur le 1er janvier de l'année pendant laquelle l'intérêt est crédité.	Au plus tard 10 jours après que le locataire a quitté le logement locatif, le propriétaire doit lui rembourser le dépôt de garantie avec intérêt et lui donner un relevé de compte détaillé pour toute partie du dépôt qu'il retient. Le propriétaire peut retenir la totalité ou une partie du dépôt de garantie pour réparer les dommages causés au logement par le locataire et pour tout arriéré de loyer.
ON	Jusqu'à un mois de loyer à titre de dépôt de loyer. Jusqu'à une semaine pour la location à la semaine. Ce dépôt n'est pas un dépôt de garantie.	En Ontario, les dépôts de garantie sont interdits. Le propriétaire peut percevoir le loyer du dernier mois en guise de dépôt, mais il ne peut jamais l'utiliser pour payer les dommages.	Le propriétaire perçoit le loyer du dernier mois ou, si le loyer est payé à la semaine, le loyer de la dernière semaine au début de la location et remet au locataire un intérêt composé de 6 % au début de l'année suivante, puis chaque année par la suite.	Ce dépôt ne peut servir à payer que le loyer du dernier mois. Il n'est pas considéré comme un dépôt de garantie ou un dépôt pour dommages.
PE	Loyer d'une semaine pour la location à la semaine ou loyer d'un mois dans tous les autres cas	Le propriétaire doit demander un dépôt de garantie au plus tard à la date où le propriétaire et le locataire concluent le contrat de location.	Les intérêts sont ajoutés chaque année au dépôt de garantie, à un taux calculé annuellement au moyen d'une formule prévue par la loi.	Lorsque la location prend fin, le propriétaire doit soit remettre les intérêts au locataire ou s'en servir pour payer les dommages ou les arriérés de loyer. Une fois que le locataire a quitté le logement, le propriétaire doit lui remettre le dépôt de garantie dans les 10 jours qui suivent ou lui signifier un avis indiquant son intention de garder le dépôt.
QC	Non permis.	Il n'est pas permis de percevoir des dépôts de garantie. Percevoir le dernier mois de loyer n'est pas permis; le propriétaire peut seulement demander le premier mois de loyer.	Sans objet	Sans objet

Tableau 6 (suite)				
SK	Un dépôt maximum d'un mois de loyer est permis. Il peut être utilisé par le propriétaire pour recouvrer toute perte, y compris pour payer les dommages. Le dépôt de garantie peut être payé en deux versements.	Le propriétaire doit verser les dépôts de garantie dans un compte distinct en fiducie dans une institution financière autorisée. Le propriétaire peut demander au locataire de payer jusqu'à la moitié du dépôt de garantie au début de la location ou dans les 30 jours suivant la réception d'une demande écrite de paiement. Le reste du montant est dû deux mois ou 60 jours après la réception de la demande de paiement.		Le propriétaire a 7 jours ouvrables après que le locataire a quitté les lieux pour lui remettre le dépôt de garantie et les intérêts, obtenir par écrit sa renonciation au dépôt et aux intérêts ou demander au Rentalsman une audience sur tout différend concernant le remboursement du dépôt de garantie. Si le propriétaire n'a pas remboursé le dépôt de garantie ou fait une demande d'audience au cours des 7 jours suivant la fin de la location, le locataire peut demander au Rentalsman d'ordonner au propriétaire de lui remettre le dépôt de garantie.
YT	Le montant ne doit pas dépasser le loyer du premier mois d'occupation du logement.	Le dépôt de garantie peut servir à payer le loyer du dernier mois.	Le propriétaire doit verser des intérêts au taux prescrit par le territoire sur le dépôt de sécurité chaque année, ou 15 jours après la fin de la location, selon la date qui arrive en premier.	Si le propriétaire et le locataire ont signé une déclaration sur l'état du logement, le dépôt de garantie peut être affecté à la réparation des dommages causés au logement.

Tableau 7 : Le propriétaire peut-il demander des chèques postdates? Est-ce qu'il est illégal de demander un pas-de-porte?

	Le propriétaire peut-il demander des chèques postdatés?	Remarques	Est-ce qu'il est illégal de demander un pas-de-porte?
AB	Oui		Oui
CB	Non*	* La province envisage d'autoriser les chèques postdatés dans le cadre de la refonte de la *Residential Tenancy Act*.	Oui
MB	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter.	Oui
NB	Oui		Oui
NL	Oui		Oui
TN	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter.	Oui
NS	Oui**	**Peuvent être exigés uniquement si la case du bail standard prévue à cet effet est cochée; autrement, le propriétaire ne peut pas les exiger.	Oui
NU	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter.	Oui
ON	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter. Les propriétaires doivent remettre un reçu aux locataires.	Oui
PE	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter.	Oui
QC	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter. Il est illégal pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des chèques postdatés.	Oui
SK	Oui		Non
YT	Oui	Les locataires ne sont pas obligés d'accepter.	Non

Tableau 8 : Renouvellement du bail	
AB	Si le bail a une durée déterminée d'un an, la location peut être changée au mois après la période initiale d'un an. Dans la majorité des cas, les baux portent sur des périodes mensuelles et se renouvellent jusqu'à ce qu'une ou l'autre partie les résilie en remettant un avis en ce sens.
CB	Le bail doit préciser une date d'échéance et de libération des lieux (la date à laquelle le locataire doit avoir libéré les lieux). Si le bail n'en contient pas, il sera automatiquement converti en contrat de location au mois si le locataire continue d'occuper les lieux.
MB	Si le contrat de location est d'une durée déterminée, le propriétaire doit donner au locataire un contrat de renouvellement trois mois avant la fin du premier bail. Si le propriétaire n'offre pas de renouvellement et que le locataire demeure dans le logement, le contrat est automatiquement reconduit pour une durée équivalente. Un tel renouvellement automatique n'est possible qu'une fois. Si le propriétaire n'offre pas de renouvellement avant la fin de la deuxième période, le contrat est converti en contrat de location au mois.
NB	Si le bail est échu, que les parties ne l'ont pas renégocié et que le propriétaire accepte le loyer, le bail est automatiquement reconduit mais sous forme de contrat de location au mois. Pour un bail à l'année, si les parties veulent convenir d'une nouvelle période, ils doivent donner un préavis de trois mois avant la fin de la période pour apporter des modifications. Pour changer la durée d'un contrat de location au mois, le propriétaire doit donner un préavis d'un mois. Dans le cas d'un bail à long terme, les changements peuvent être apportés en donnant trois mois d'avis.
NL	La durée maximale d'un bail est d'un an. À l'échéance, le bail peut être converti en contrat de location au mois ou le locataire peut choisir de signer un autre bail d'un an.
TN	Lorsqu'un contrat de location prend fin à une date précise, qu'un nouveau contrat annuel n'a pas été proposé ou qu'un avis de résiliation n'a pas été donné par l'une ou l'autre partie, alors le propriétaire et le locataire seront réputés avoir renouvelé le contrat de location à cette date en tant que contrat au mois. **Exceptions :** La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne s'applique pas au renouvellement, à l'augmentation du loyer, à la sous-location ni à la cession d'un bail d'un logement public subventionné par la Société d'habitation des T.N.-O. ou d'un logement pour le personnel. Les locataires doivent demeurer admissibles à l'aide pour pouvoir demeurer dans un logement public et ceux qui vivent dans un logement pour le personnel doivent demeurer à l'emploi du propriétaire.
NS	Un bail à l'année est automatiquement reconduit pour un an en l'absence d'avis de résiliation (voir le tableau 10). Si le locataire donne un avis de résiliation du bail initial trois mois avant terme, il peut demander au propriétaire de convertir le bail en contrat de location au mois. Le propriétaire ne peut pas refuser de manière arbitraire.
NU	Lorsqu'un contrat de location prend fin à une date précise, qu'un nouveau contrat annuel n'a pas été proposé ou qu'un avis de résiliation n'a pas été donné par l'une ou l'autre partie, alors le propriétaire et le locataire seront réputés avoir renouvelé le contrat de location à cette date en tant que contrat au mois. **Exceptions :** La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne s'applique pas au renouvellement, à l'augmentation du loyer, à la sous-location ni à la cession d'un bail d'un logement public subventionné par la Société d'habitation du Nunavut ou d'un logement pour le personnel. Les locataires doivent demeurer admissibles à l'aide pour pouvoir demeurer dans un logement public et ceux qui vivent dans un logement pour le personnel doivent demeurer à l'emploi du propriétaire.
ON	Lorsqu'un bail annuel arrive à terme, il est automatiquement reconduit sous forme de contrat de location au mois à moins que les deux parties renégocient une nouvelle période de location. Un bail annuel est automatiquement renouvelé au mois s'il n'est pas renouvelé pour une autre année.
PE	Lorsqu'un contrat de location à durée déterminée n'est pas résilié par le propriétaire ou le locataire, il est automatiquement reconduit sous forme de contrat de location au mois à son échéance. Si le contrat de location à durée déterminée contient une option de renouvellement et que le locataire ne renouvelle pas le bail, le propriétaire peut remettre au locataire un avis de résiliation.

Tableau 8 (suite)	
QC	Tous les baux, indépendamment de leur durée, sont automatiquement renouvelés aux mêmes conditions si le propriétaire ne donne pas au locataire un préavis écrit conforme à la loi pour modifier les conditions (voir ci-dessous) ou résilier le bail (voir Résiliation : Avis et délais). Les périodes de préavis dans cette section s'appliquent aux modifications des conditions, comme les augmentations de loyer. Si le bail est d'une durée de moins de 12 mois ou si la durée est indéterminée, l'avis de modification doit être donné au moins un mois et au plus deux mois avant la fin du bail. Pour les baux de 12 mois ou plus, un avis de modification des dispositions du bail doit être communiqué au moins trois mois et au plus six mois avant la fin du bail. Dans le cas des chambres en location, l'avis doit être donné au moins 10 jours et au plus 20 jours avant la fin du bail. Sur réception de l'avis, le locataire a un mois pour informer le propriétaire par écrit s'il accepte les modifications, les rejette mais souhaite demeurer dans le logement ou s'il a l'intention de déménager à la fin du bail. Si le locataire ne répond pas à l'avis du propriétaire, les modifications sont réputées avoir été acceptées. Dans l'avis de modification des dispositions du bail, le propriétaire doit informer le locataire de son droit de refuser les modifications proposées du bail, par écrit, dans un délai d'un mois après avoir reçu l'avis de modification. Sur réception de l'avis de refus écrit de la part du locataire, le propriétaire dispose d'un mois pour présenter une demande à la Régie du logement pour fixer de nouvelles dispositions. Si le propriétaire ne présente pas une demande en ce sens à la Régie du logement, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions. Lorsque la Régie accepte la demande d'un locataire après l'expiration du délai d'avis de modification des dispositions, le bail est renouvelé, mais le propriétaire peut, dans un délai d'un mois, présenter une demande de fixation de loyer.
SK	Pour modifier les conditions du bail, l'une ou l'autre ou les deux parties doivent donner un avis. En Saskatchewan, environ 80 % des contrats de location sont au mois.
YT	Les baux annuels sont renouvelés pour une autre année si aucun avis n'est donné. L'une ou l'autre partie peut donner un préavis de 90 jours avant la fin du bail. À ce moment-là, les parties peuvent négocier un nouveau bail.

Tableau 9 : Résiliation du bail : avis et délais

	Est-ce qu'un bail d'une durée déterminée prend fin automatiquement?	Est-ce que le locataire peut résilier le bail avant son échéance?	Est-ce que le propriétaire peut résilier un bail à durée déterminée à son échéance?	Le locataire doit-il donner un préavis pour résilier un bail visant un logement standard?	Un avis écrit est-il exigé?	Le propriétaire doit-il donner un préavis pour résilier un bail visant un logement standard?
AB	Oui	Non	Oui	Aucun avis de résiliation n'est exigé si le bail arrive à échéance à une date précise. À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois À l'année : 60 jours avant la fin de l'année de location	Oui	Aucun avis de résiliation n'est exigé si le bail arrive à échéance à une date précise. À la semaine : 1 semaine Au mois : 3 mois À l'année : 90 jours avant la fin de l'année de location
CB	Si la durée est précisée dans le bail : oui	Non	Non	Le locataire doit donner un préavis d'un mois civil au propriétaire la veille de la date d'exigibilité du loyer.	Oui	Les propriétaires doivent accorder les délais de préavis suivants aux locataires, selon la raison pour laquelle l'avis est donné : 10 jours : non-paiement du loyer, 1 mois : motif ou conduite 2 mois : reprise des lieux par le propriétaire.
MB	Non	Non	Non	Bail d'une durée déterminée : 3 mois À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois	Pour le propriétaire : oui	Bail d'une durée déterminée : 3 mois À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois
NB	Baux d'une durée déterminée : oui	Non	Oui	Aucun avis de résiliation n'est exigé si le bail arrive à échéance à une date précise. À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois À l'année : 3 mois avant la date anniversaire	Oui	Aucun avis de résiliation n'est exigé si le bail arrive à échéance à une date précise. À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois À l'année : 3 mois avant la date anniversaire Un propriétaire qui veut résilier un bail de 5 ans ou plus doit avoir une raison ou une cause suffisante. Consultez la législation locale.
NL	Non	Non	Oui	Bail à durée déterminée : 2 mois avant l'échéance À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois	Oui	Bail à durée déterminée : 3 mois avant l'échéance À la semaine : 4 semaines Au mois : 3 mois

Tableau 9 (suite)

TN	Non	Non	Non	Bail à durée déterminée : 30 jours avant l'échéance À la semaine : 7 jours Au mois, durée totale de moins de 12 mois : 30 jours Au mois, durée totale de 12 mois ou plus : 60 jours	Oui	Si les locaux sont le seul lieu de résidence du propriétaire dans les T.N.-O., les délais de préavis exigés sont les suivants : Bail à durée déterminée : 30 jours avant l'échéance À la semaine : 7 jours Au mois, durée totale de moins de 12 mois : 30 jours Au mois, durée totale de 12 mois ou plus : 60 jours Autrement, le propriétaire doit présenter une demande de résiliation du bail à un agent de location avant la fin de la période convenue. Consultez la législation locale.
NS	Oui. Le propriétaire et le locataire doivent ensuite renégocier les modalités ou résilier le bail.	Non	Non	Bail annuel : 3 mois Au mois : 1 mois À la semaine : 1 semaine	Oui	Bail annuel : 3 mois Au mois : 3 mois À la semaine : 4 semaines
NU	Non	Non	Non	Bail à durée déterminée : 30 jours avant l'échéance À la semaine : 7 jours Au mois, durée totale de moins de 12 mois : 30 jours Au mois, durée totale de 12 mois ou plus : 60 jours	Oui	Si les locaux sont le seul lieu de résidence du propriétaire au Nunavut, les délais de préavis exigés sont les suivants : Durée déterminée : 30 jours avant l'arrivée à terme À la semaine : 7 jours Au mois, durée totale de moins de 12 mois : 30 jours Au mois, durée totale de 12 mois ou plus : 60 jours Autrement, le propriétaire doit présenter une demande de résiliation du bail à un agent de location avant la fin de la période convenue. Consultez la législation locale.
ON	Non	Non	Oui	Bail à durée déterminée : 60 jours avant l'échéance À la semaine : 28 jours Au mois : 60 jours	Oui	7 à 60 jours ou plus, selon les circonstances et la durée du contrat de location. Consultez la documentation détaillée en ligne à http://www.orht.gov.on.ca/userfiles/HTML/nts_3_6274_2.html et les brochures imprimées : *Résiliation d'une location* et *Motifs de résiliation d'une location par le locateur.*

Tableau 9 (suite)

PE	Non	Non	Si le bail comprend une option de renouvellement et que le locataire ne renouvelle : Oui	Bail à durée déterminée : 2 mois avant l'échéance À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois	Oui	Bail à durée déterminée : 1 mois À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois Les motifs pour lesquels un propriétaire peut résilier un bail sont précis. Consultez la législation locale.
QC	Non	Seulement dans une de trois situations précises : lorsqu'un locataire se voit attribuer un logement à loyer modique; lorsqu'il n'est plus possible pour le locataire d'occuper son logement en raison d'un handicap; ou lorsqu'une personne âgée est admise de façon permanente dans un établissement de soins de santé ou une maison d'accueil.	Non	Bail à durée indéterminée : 1 à 2 mois Durée de moins de 12 mois : 1 à 2 mois Durée de 12 mois ou plus : 3 à 6 mois Location d'une chambre : 12 à 20 jours En plus, pour toutes les formes de location, les locataires ont 1 mois pour choisir de résilier un bail s'ils reçoivent du propriétaire un avis d'augmentation de loyer ou d'un autre changement du contrat. Si le locataire met fin à la location avant l'échéance pour une des trois raisons permises, différentes périodes de préavis s'appliquent; communiquez avec la Régie du logement pour de plus amples renseignements.	Oui	Les locataires du Québec ont le droit de demeurer dans les locaux aussi longtemps que les conditions du contrat sont respectées. Le propriétaire peut résilier le bail pour divers motifs : violation du contrat, reprise du logement, arriérés de loyer, expulsion pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement, expulsion en raison du décès du locataire ou d'une cession de bail prolongée du logement. Les délais de préavis varient selon la durée de la location et la raison de la résiliation. Consultez la législation locale.
SK	Non	Non	Non	Bail à durée déterminée : 1 mois avant l'échéance ou tel que prévu dans le contrat de location À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois	Oui	Bail à durée déterminée : 1 mois avant l'échéance ou tel que prévu dans le contrat de location À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois
YT	Bail à durée déterminée : oui	Non	Oui	Bail annuel : 90 jours avant l'échéance À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois	Pour le propriétaire : oui	Bail annuel : 90 jours avant l'échéance À la semaine : 1 semaine Au mois : 1 mois

Tableau 10 : Cession et sous-location	
AB	Le propriétaire doit répondre par écrit à une demande de sous-location ou de cession des lieux du locataire dans les 14 jours qui suivent la réception de la demande. Il ne peut pas refuser la sous-location ou la cession sans motifs valables.
CB	Dans le cas des baux d'une durée de moins de 6 mois, le locataire ne peut pas céder les lieux à un autre locataire sans l'autorisation du propriétaire. Si le bail excède 6 mois ou si la location concerne un emplacement pour maison mobile, le locataire peut sous-louer ou céder son bail. Tous les renseignements sur le cessionnaire ou le sous-locataire doivent être donnés par écrit. Le propriétaire ne peut pas refuser sans motif. Le propriétaire a le droit de refuser son consentement, mais non pas de façon arbitraire.
MB	Le locataire doit obtenir le consentement écrit du propriétaire avant de céder son bail ou de sous-louer le logement. Le propriétaire doit avoir une bonne raison pour refuser une cession ou une sous-location. Le propriétaire peut exiger du premier locataire des frais d'administration ponctuels d'un maximum de 40 $ pour la cession ou la sous-location, afin de compenser les coûts de traitement et de modification des dossiers.
NB	Au Nouveau-Brunswick, la sous-location, ou une situation dans laquelle le locataire initial retournera habiter les lieux, est considérée comme une cession partielle. Que la cession soit partielle ou pour la durée restante du bail, le contrat de location peut interdire la cession, l'assujettir au consentement du propriétaire ou la permettre. Le propriétaire ne peut pas refuser son consentement de façon déraisonnable. S'il n'y a pas de bail, alors la formule de bail standard de la province s'applique et le locataire peut céder le logement.
NL	Le propriétaire ne peut pas refuser son consentement à une sous-location ou une cession d'une manière déraisonnable et il peut recouvrer du locataire toutes les dépenses qu'il a engagées pour la sous-location ou la cession.
TN	Le locataire peut sous-louer les locaux si le propriétaire y consent. Si le propriétaire refuse d'accorder son consentement, le locataire peut interjeter appel devant l'agent de location et obtenir la permission. Lorsqu'il y a sous-location, le locataire demeure responsable envers le propriétaire du paiement du loyer et de toute violation du bail par le sous-locataire. Le locataire peut céder son bail si le propriétaire y consent. Si le propriétaire refuse d'accorder son consentement, le locataire ne peut pas interjeter appel devant l'agent de location. S'il y a cession, l'ancien locataire cède l'ensemble de ses droits et de ses obligations au nouveau locataire. Le propriétaire peut imposer des frais pour consentir à la cession ou à la sous-location, jusqu'à concurrence de 50 $. Les contrats de cession et de sous-location doivent être faits sous forme écrite. Le consentement du propriétaire doit également être consigné par écrit. Les contrats doivent être signés par le locataire et le sous-locataire et joints à une copie du bail.
NS	La loi de la Nouvelle-Écosse ne prévoit pas la cession, mais seulement la sous-location. Le propriétaire doit approuver le nouveau locataire; il ne peut toutefois pas refuser arbitrairement une sous-location. Les demandes de sous-location peuvent être verbales.
NU	Le locataire peut sous-louer les locaux si le propriétaire y consent. Si le propriétaire refuse d'accorder son consentement, le locataire peut interjeter appel devant l'agent de location et obtenir la permission de sous-louer les locaux. Lorsqu'il y a sous-location, le locataire demeure responsable envers le propriétaire du paiement du loyer et de toute violation du bail par le sous-locataire. Le locataire doit obtenir le consentement du propriétaire pour céder son bail, mais il ne peut pas interjeter appel devant l'agent de location. S'il y a cession, l'ancien locataire cède l'ensemble de ses droits et de ses obligations au nouveau locataire. Le propriétaire n'a pas le droit de changer les modalités du sous-bail, mais il peut imposer des frais pour consentir à la cession ou à la sous-location, jusqu'à concurrence de 50 $. Le consentement du propriétaire doit être consigné par écrit. Les contrats doivent être signés par le locataire et le sous-locataire et joints à une copie du bail. Les locataires de logements publics et pour employés ne peuvent pas sous-louer leurs logements ou céder leurs baux.
ON	Le propriétaire doit approuver ou rejeter par écrit une demande de sous-location du locataire. Le locataire original peut contester le rejet de sa demande de sous-location en présentant une demande au Tribunal du logement de l'Ontario en utilisant le formulaire approprié. Si le locataire original désire réintégrer les lieux à la fin de la période de sous-location et renouveler le bail, il peut se voir imposer une augmentation de loyer au moment du renouvellement.
PE	Un locataire doit avoir un bail à durée déterminée de six mois ou plus et obtenir le consentement du propriétaire avant de sous-louer un logement ou de céder le bail. Le propriétaire ne peut pas refuser son consentement sans motif valable. Si le locataire croit que le propriétaire a refusé son consentement sans motif valable, il peut présenter une demande au Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer pour obtenir un ordre autorisant la sous-location ou la cession.
QC	Sauf pour deux exceptions, un locataire peut sous-louer une partie ou la totalité de son logement en location ou le céder à une autre personne. Les deux cas d'exception sont : les étudiants qui louent un logement dans un établissement d'enseignement et les personnes logées dans un logement à prix modique. Le locataire doit informer le propriétaire par écrit de son intention de sous-louer le logement ou de céder le bail, et lui fournir le nom et l'adresse du sous-locataire ou du cessionnaire proposé. Le propriétaire dispose alors de 15 jours pour informer le locataire s'il accepte ou non la personne proposée. En cas de refus du propriétaire, ce dernier doit donner une raison valable, comme l'incapacité de la personne proposée de payer le loyer. Si le propriétaire ne répond pas à l'avis du locataire dans le délai prévu, il est réputé avoir consenti à la sous-location ou à la cession. Le propriétaire a droit au remboursement de dépenses raisonnables connexes (p. ex., le coût de la vérification du crédit) s'il consent à la sous-location ou à la cession.
SK	Le locataire doit obtenir le consentement du propriétaire avant de sous-louer le logement. Le propriétaire ne peut pas refuser son consentement sans motif valable.
YT	Si le bail est d'une durée de six mois ou plus, le locataire peut céder son bail ou sous-louer son logement avec le consentement du propriétaire. Celui-ci ne peut pas refuser son consentement sans motif valable.

Tableau 11 : Augmentation de loyer : avis et délais

AB	Il n'existe aucun contrôle des loyers en Alberta. Selon le type de location, le propriétaire doit donner les préavis suivants avant d'augmenter les loyers : 12 semaines complètes pour les locations à la semaine, 3 mois complets pour celles au mois ou 90 jours pour tout autre genre de location. Les loyers ne peuvent pas augmenter sauf si le temps écoulé depuis la dernière augmentation est de 26 semaines complètes pour les locations à la semaine, 6 mois complets pour celles au mois ou 180 jours pour tout autre genre de location. En ce qui a trait aux maisons mobiles, le propriétaire doit donner un préavis de 180 jours pour augmenter le loyer.
CB	La Colombie-Britannique a un système de révision des loyers et non pas de réglementation des loyers. Le propriétaire doit utiliser le formulaire prescrit par le Residential Tenancy Office et donner au locataire un préavis de trois mois ou de six mois pour un emplacement de maisons préfabriquées. Le locataire peut contester l'augmentation devant arbitre dans les 30 jours suivant la réception de l'avis.
MB	Des directives sur l'augmentation des loyers sont émises par la province une fois l'an et entrent en vigueur le 1er janvier. Les propriétaires doivent suivre ces directives ou s'adresser à la Direction de la location à usage d'habitation s'ils peuvent démontrer que l'augmentation prévue par les directives ne couvrirait pas celle de leurs coûts d'exploitation et qu'ils veulent donc obtenir une augmentation supérieure au maximum prévu. Le locataire peut s'opposer à toute augmentation. Il doit alors envoyer une contestation à la Direction de la location à usage d'habitation au moins deux mois avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Le propriétaire doit donner au locataire un préavis écrit en bonne et due forme au moins trois mois avant l'entrée en vigueur de l'augmentation. Des formulaires de préavis sont offerts par la Direction. Les loyers ne peuvent pas être augmentés plus d'une fois par période de 12 mois.
NB	Il n'y a pas de réglementation des loyers au Nouveau-Brunswick. Dans le cas d'un bail au mois, un préavis de deux mois est exigé afin que le locataire puisse donner le préavis de résiliation d'un mois. Si, sur la formule de bail à l'année prescrite par la province, la possibilité d'augmenter le loyer au cours de l'année est prévue, le propriétaire doit donner un préavis de trois mois. Dans le cas contraire, il ne peut y avoir une augmentation de loyer avant qu'une année se soit écoulée.
NL	Le propriétaire doit donner un préavis écrit de trois mois en vue d'augmenter le loyer. Il ne peut pas augmenter le loyer au cours d'un bail à durée déterminée plus d'une fois pendant une même période de 12 mois, ni pendant les 12 premiers mois d'un contrat de location à la semaine ou au mois.
TN	Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer plus d'une fois par période de 12 mois. Il doit donner un préavis écrit d'au moins trois mois. Un locataire qui reçoit un préavis en bonne et due forme de l'augmentation du loyer peut considérer l'avis comme un avis de résiliation de la location. Afin de résilier le bail, le locataire doit informer le propriétaire par écrit de son intention de quitter les lieux. Le propriétaire peut louer le logement à une autre personne, mais il ne peut pas exiger d'elle un loyer plus élevé que celui qui était indiqué dans l'avis.
NS	Il n'y a pas de réglementation des loyers en Nouvelle-Écosse. Dans le cas d'une location sur un terrain de maisons mobiles, le locataire peut demander une révision du loyer par Residential Tenancies; un agent de cet organisme fixera alors le loyer. Les propriétaires de tous les types de logements locatifs ne peuvent augmenter le loyer qu'une fois par période de 12 mois et ils doivent en donner un préavis écrit au locataire au moins quatre mois avant la date anniversaire de la location.
NU	Le propriétaire ne peut augmenter le loyer de locaux d'habitation qu'une fois par période de 12 mois. Il doit donner un préavis écrit d'au moins trois mois. Le jour avant que l'augmentation entre en vigueur, un locataire qui reçoit un avis d'augmentation des loyers en bonne et due forme peut le considérer comme un avis de résiliation. Pour exercer son droit de résilier le bail, le locataire doit informer le propriétaire par écrit de sa décision de quitter les lieux. Le propriétaire peut louer le logement à une autre personne, mais il ne peut pas exiger d'elle un loyer plus élevé que celui qui était indiqué dans l'avis. La Société d'habitation du Nunavut n'est pas tenue de donner un préavis de l'augmentation des loyers de logements publics.
ON	L'Ontario prescrit des taux d'augmentation chaque année. Le propriétaire doit donner un préavis écrit de 90 jours et ne peut augmenter le loyer qu'une fois par période de 12 mois. L'augmentation doit respecter le taux légal publié en août de chaque année. Si le propriétaire désire une augmentation supérieure au taux légal, il doit s'adresser au Tribunal du logement de l'Ontario. (Les dépenses en capital sont soumises à un plafond de 4 % de plus que le taux légal; la portion excédant ce plafond peut être reportée aux années ultérieures.) **Remarque :** Les règles sur l'augmentation des loyers ne s'appliquent qu'aux locataires en place. Si le locataire quitte les lieux, le propriétaire peut augmenter le loyer à sa discrétion.
PE	La Island Regulatory and Appeals Commission fixe chaque année le taux permis des augmentations de loyer. Les propriétaires qui veulent augmenter le loyer au-dessous du taux permis doivent s'adresser au directeur de Residential Rental Property. Les propriétaires ne sont pas autorisés à augmenter le loyer avant l'expiration d'un bail à durée déterminée. Une seule augmentation de loyer par an est autorisée. Le loyer du nouveau locataire doit être le même que celui de l'ancien si une augmentation de loyer a déjà eu lieu pendant l'année. Si le loyer a été augmenté neuf mois avant que le nouveau locataire emménage dans le logement, le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer trois mois après que le nouveau locataire a pris possession du logement, à condition de lui avoir donné un préavis écrit de trois mois en utilisant le formulaire *Notice of Increase in Rent of Residential Premises*.

Tableau 11 (suite)	
QC	Pour les baux dont la durée est de 12 mois ou moins, il est interdit d'augmenter le loyer pendant la durée du bail, et toute clause contraire dans le bail est nulle et sans effet. Dans le cas des baux dont la durée dépasse 12 mois et qui contiennent une clause à cet effet, le propriétaire et le locataire sont libres de modifier le loyer pendant le bail. Chacune des parties peut s'adresser à la Régie du logement afin de modifier le loyer s'ils estiment que le montant du loyer prévu dans le bail est excessif ou inadéquat, même s'ils y avaient consenti. La loi québécoise permet à un propriétaire d'augmenter le loyer lorsqu'un nouveau locataire occupe un logement locatif. Toutefois, au moment de la signature du nouveau bail, le propriétaire doit donner un avis au locataire pour l'informer du plus bas loyer payé pendant les 12 derniers mois précédant l'entrée en vigueur du nouveau bail. Le locataire peut contester le loyer et demander à la Régie du logement de fixer le loyer. Les coopératives d'habitation et les logements neufs ne sont pas visés par ces dispositions. Communiquez avec la Régie du logement pour obtenir la liste des logements visés par cette exception.
SK	Le propriétaire doit donner un préavis de trois mois si le loyer est mensuel ou de trois semaines si le loyer est hebdomadaire. Le locataire peut demander au Rentalsman de forcer le propriétaire à ne percevoir que le loyer antérieur jusqu'à ce qu'un avis en bonne et due forme lui soit remis.
YT	Le loyer ne peut pas être augmenté pendant la première année de location. Le propriétaire doit donner au locataire un préavis écrit de trois mois de toute augmentation du loyer.

Tableau 12 : Paiement en retard

AB	Le loyer est considéré en retard le lendemain de son exigibilité. Les locataires doivent payer le loyer tel qu'indiqué dans le bail et peuvent se faire imposer des pénalités de retard si le bail le prévoit.
CB	Le loyer est considéré comme étant en retard s'il n'est pas payé le premier jour de la période de location ou avant. Les propriétaires peuvent exiger des frais de retard raisonnables, selon ce qui est prévu dans le bail ou le contrat de location.
MB	Le loyer est en retard le quatrième jour après la date d'exigibilité. Par exemple, si le loyer est exigible le premier du mois, les trois jours suivants représentent le délai de grâce (*les 2, 3 et 4*). Dans cet exemple, le loyer serait en retard le 5 dudit mois et le propriétaire pourrait envoyer un avis ce jour-là. La date d'exigibilité n'est pas comprise dans le calcul. Le propriétaire peut exiger des frais de 5 $ pour le premier jour de retard et de 1 $ pour chaque jour de retard subséquent, jusqu'à concurrence de 65 $.
NB	Le loyer est considéré en retard le lendemain de son exigibilité. À ce moment-là, le propriétaire peut émettre un avis d'expulsion de 20 jours ou donner au locataire sept jours pour payer le loyer et faire ainsi annuler l'avis. Un propriétaire peut aussi attendre dix jours ou plus, puis émettre un avis d'expulsion de dix jours. Si le locataire ne paye pas le loyer ou ne quitte pas les lieux, le propriétaire pourra demander un ordre d'expulsion. Si le locataire néglige de payer son loyer une deuxième fois, le propriétaire peut émettre un avis final d'expulsion et demander ensuite un ordre d'expulsion même si le loyer est payé. Dans le cas d'un terrain de maisons mobiles, le locataire peut payer son loyer en retard trois fois avant qu'un avis final d'expulsion puisse être émis.
NL	Le loyer est réputé en retard le lendemain de son exigibilité. Les frais de retard sont de 5 $ le premier jour et de 2 $ pour chaque jour de retard subséquent, jusqu'à concurrence de 75 $. Le propriétaire peut imposer des frais pour chèques sans provision, n'excédant pas 25 $.
TN	Un locataire qui ne paye pas le loyer à la date prévue dans le bail est tenu de payer une pénalité. Celle-ci est calculée en multipliant le nombre de jours de retard par le taux accordé par les banques à charte pour les dépôts de 30 jours, tel que déterminé par la Banque du Canada, qui était en vigueur le premier jour de janvier de l'année pendant laquelle le calcul est effectué, puis en divisant par 365.
NS	Le paiement est en retard après 30 jours. Une fois ce délai passé, le propriétaire peut donner au locataire un avis d'expulsion de 15 jours. Si le locataire ne paye pas son loyer et ne part pas, le propriétaire peut s'adresser à Residential Tenancies dans les deux à cinq semaines qui suivent. Un agent de cet organisme peut émettre une ordonnance au locataire pour qu'il paye le loyer ou qu'il paye le loyer et quitte les lieux.
NU	Un locataire qui ne paye pas le loyer à la date prévue dans le bail est tenu de payer une pénalité. Celle-ci est calculée en multipliant le nombre de jours de retard par le taux accordé par les banques à charte pour les dépôts de 30 jours, tel que déterminé par la Banque du Canada, qui était en vigueur le premier jour de janvier de l'année pendant laquelle le calcul est effectué, puis en divisant par 365.
ON	Le propriétaire peut présenter une demande au Tribunal du logement de l'Ontario visant le paiement des arriérés du loyer le lendemain du jour où il était exigible. Le locataire a deux semaines pour payer les arriérés de loyer, et s'il ne les paye pas, le propriétaire peut demander son expulsion.
PE	Si le bail contient des dispositions prévoyant des pénalités pour retard de paiement du loyer, celles-ci ne doivent pas excéder 1 % du loyer mensuel par mois de retard. Un propriétaire peut remettre au locataire un avis de résiliation en cas de défaut de paiement du loyer le lendemain de la date prévue pour le paiement du loyer. Si le locataire paye au propriétaire l'ensemble du loyer en retard figurant dans l'avis de résiliation au cours des dix jours qui suivent la réception de l'avis, celui-ci est automatiquement annulé. Si le locataire reçoit plus de deux avis de résiliation indiquant le défaut de paiement du loyer comme motif de résiliation, le propriétaire peut s'adresser au Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer pour demander un ordre de résiliation de la location fondée sur la récurrence du défaut de paiement du loyer.
QC	À moins que les parties n'en conviennent autrement, le loyer est payable le premier jour de chaque mois (ou de chaque semaine s'il s'agit d'un bail à la semaine). Il y a retard de paiement du loyer le lendemain du jour où il est dû. Le propriétaire peut s'adresser à la Régie pour recouvrer le loyer, les intérêts et les frais de demande. Le propriétaire doit d'abord formellement exiger le paiement du loyer par le locataire; autrement, le propriétaire devra peut-être acquitter les frais de demande. En cas d'un retard de plus de trois semaines ou de retards fréquents qui font en sorte que le propriétaire subit un préjudice sérieux, ce dernier peut demander la résiliation du bail avant son échéance et l'expulsion du locataire et des autres occupants. Si le loyer est toujours impayé le jour de l'audience, la Régie résiliera le bail. Cependant, si le loyer a été payé, le juge ne peut pas résilier le bail.
SK	Le loyer est considéré comme en retard s'il n'a pas été payé le lendemain de la date d'exigibilité. Le propriétaire peut alors réclamer des frais de retard de 25 $.
YT	Le locataire est responsable du paiement du loyer lorsqu'il est exigible conformément aux modalités du bail.

Tableau 13 : Expulsion

AB	Il y a plusieurs motifs d'expulsion d'un locataire et la période de préavis exigée dépend de ces motifs qui comprennent : les *dommages importants ou l'agression* : préavis écrit de 48 heures, signé par le propriétaire ou son mandataire, indiquant les motifs d'expulsion et la date et l'heure de la fin de la location; *l'inexécution importante* : le propriétaire peut donner un préavis écrit de 14 jours signé par lui ou son mandataire et indiquant les motifs d'expulsion et la date de la fin de la location, ou il peut demander à la Cour provinciale de l'Alberta de mettre fin à la location.
CB	Plusieurs motifs peuvent donner lieu à une expulsion et les règles applicables varient en conséquence. Ces motifs sont : *l'inexécution importante* des dispositions du bail; c'est le motif utilisé si le locataire a reçu un avertissement écrit et un délai raisonnable pour se conformer. La *simple inexécution* exige un préavis d'un mois. Le *non-paiement du loyer* exige un avis de dix jours et un délai de cinq jours pour acquitter le loyer impayé ou de dix jours pour évacuer les lieux et pour demander une prorogation devant un arbitre. La *cause ou conduite* exige un avis d'un mois; le locataire a dix jours pour contester. *L'utilisation des lieux par le propriétaire* exige un avis de deux mois. La période de contestation est de 15 jours. En cas de contestation, le fardeau de la preuve des motifs d'expulsion incombe au propriétaire. Si le locataire ne conteste pas un avis de résiliation, il est réputé y avoir consenti. Si le locataire ne quitte pas les lieux, le propriétaire peut demander à un arbitre une *ordonnance de mise en possession* qui sera exécutée par un huissier nommé sous l'autorité de la Cour suprême. Un recours en révision judiciaire des décisions des arbitres est ouvert devant la Cour suprême s'il y a eu une erreur de droit ou d'équité procédurale. Les recours en révision devant le même arbitre sont limités.
MB	Pour expulser un locataire, le propriétaire doit en faire la demande à la Direction de la location à usage d'habitation et acquitter des droits de 60 $. La Direction tient alors une audience et examine la preuve, y compris l'*avis de résiliation*. Si un *ordre de reprise de possession* est émis, il peut être exécuté par le Bureau du shérif. Si le locataire conteste la décision, il peut en appeler devant la Commission de la location à usage d'habitation et une nouvelle audience aura lieu. Les délais d'audience sont habituellement de deux à trois semaines et la décision est rendue dans les deux jours suivant l'audience. Les délais d'appel sont de sept jours. Les délais d'exécution de l'ordre de reprise de possession par le shérif sont de deux à trois jours.
NB	Le propriétaire peut demander au Bureau du médiateur des loyers de délivrer un ordre d'expulsion pour les motifs suivants : le locataire n'a pas évacué les lieux à la date indiquée sur l'*avis de déménagement* donné par le propriétaire pour non-paiement du loyer; le locataire n'a pas évacué les lieux à la date indiquée dans l'*ordre d'expulsion* émis par le médiateur des loyers pour violation du bail; le locataire n'a pas quitté les lieux à l'échéance du bail ou à la date donnée par une des parties dans un *avis de résiliation* d'un bail périodique donné en bonne et due forme. Le processus d'expulsion au Nouveau-Brunswick vise principalement à faire libérer les lieux avant la fin du mois. D'habitude, les délais d'exécution sont de un à six jours.
NL	Pour expulser un locataire, le propriétaire doit remplir une demande, acquitter des frais de 20 $, assister à une audience se tenant à moins de 200 km du local loué et déposer des preuves. L'audience donne lieu à une ordonnance indiquant les motifs de la décision prise. Cette ordonnance certifiée est exécutable par le Bureau du shérif, qui expulsera le locataire. Si le locataire conteste la décision de l'adjudicateur, il peut demander au Director of Residential Tenancies de reconsidérer la décision en lui fournissant des motifs, ou interjeter appel devant la Division d'appel de la Cour suprême de Terre-Neuve. Une *ordonnance de reprise de possession* permettant l'expulsion est exécutée dans un délai de deux semaines. L'exécution des autres types d'ordonnances peut nécessiter jusqu'à deux mois, selon leur complexité. Les audiences sont informelles et les parties se représentent généralement seules. Elles permettent au propriétaire et au locataire de présenter leurs preuves. Un agent d'information les renseigne sur les preuves admissibles.
TN	Si le locataire ne quitte pas les lieux après avoir reçu un *avis de résiliation* ou un *ordre de déménagement en bonne et due forme*, le propriétaire doit obtenir une *ordonnance d'expulsion* de la Cour suprême. Les demandes d'ordonnance d'expulsion doivent être signifiées à l'autre partie au moins cinq jours avant la date prévue de l'audience. Les deux parties devraient avoir un avocat à cette audience. Si une ordonnance d'expulsion est émise, un *bref de mise en possession* doit également être obtenu du greffier de la Cour suprême des T.N.-O. Le propriétaire remet au shérif l'*ordonnance d'expulsion* et le *bref*. Le shérif doit d'abord faire une demande raisonnable d'être admis sur les lieux. Il peut ensuite forcer l'entrée si cela est nécessaire. Résister au shérif en ces circonstances peut entraîner des poursuites criminelles.
NS	Un propriétaire peut demander à Residential Tenancies d'émettre une ordonnance d'expulsion pour deux principaux motifs : le paiement du loyer est en retard de plus de 30 jours ou le locataire viole les dispositions de la loi. Le propriétaire doit demander une médiation ou une audience. Ces procédures sont toutes deux des formes de résolution des différends. Si la voie choisie est la médiation, les parties essaieront d'arriver à une entente, puis ils signeront un règlement liant les deux parties. Si l'on procède à une audience, le propriétaire et le locataire seront entendus; ils peuvent apporter des preuves à l'appui de leur demande. L'agent de Residential Tenancies rend sa décision sous forme d'*ordonnance*. Le propriétaire peut la faire convertir en *ordonnance d'expulsion* par le greffe. Cette ordonnance ne peut être exécutée que par le shérif. L'obtention d'une ordonnance d'expulsion peut être retardée si le locataire interjette appel de la décision de l'agent devant la Cour des petites créances.
NU	Si le locataire ne quitte pas les lieux après avoir reçu un *avis de résiliation* ou un *ordre de déménagement* en bonne et due forme, le propriétaire doit obtenir une *ordonnance d'expulsion* de l'agent de location et la faire enregistrer à la Cour suprême du Nunavut. Les demandes d'ordonnance d'expulsion doivent être signifiées à l'autre partie au moins cinq jours avant la date prévue de l'audience. Les deux parties devraient avoir un avocat à cette audience. Si une ordonnance d'expulsion est émise, un *bref de mise en possession* doit également être obtenu du greffier de la Cour suprême du Nunavut. Le propriétaire remet au shérif *l'ordonnance d'expulsion* et le *bref*. Le shérif doit d'abord faire une demande raisonnable d'être admis sur les lieux. Il peut ensuite forcer l'entrée si cela est nécessaire. Résister au shérif dans de telles circonstances peut entraîner des poursuites criminelles.

Table 13 (suite)	
ON	Il y a de nombreux motifs possibles d'expulsion, mais le principal est le non-paiement du loyer. La procédure d'expulsion en raison d'arriérés de loyer en Ontario se déroule comme suit : le propriétaire donne un avis au locataire si le loyer est en retard; le locataire a 14 jours pour payer le loyer; le quinzième jour, le propriétaire paye les droits d'une *requête*; le Tribunal émet un avis d'audience le même jour; le propriétaire fait signifier un *avis* au locataire; le propriétaire signe le certificat à titre de preuve; le locataire a cinq jours civils pour déposer une contestation écrite indiquant les raisons pour lesquelles il s'oppose à l'expulsion. Si aucune contestation n'est déposée, une ordonnance par défaut est déposée le sixième jour; une ordonnance par défaut de résiliation de la location est émise. Si le locataire conteste l'ordonnance par défaut, l'audience se tient dix ou onze jours plus tard. Le propriétaire s'adresse au shérif de la province pour mettre fin à la location.
PE	Il y a plusieurs raisons pour lesquelles un locataire peut être expulsé et le délai de préavis que doit donner le propriétaire dépend des motifs d'expulsion. Les arriérés de loyer sont la principale raison des expulsions. Le lendemain de la date d'exigibilité du loyer, le propriétaire peut remettre au locataire un avis lui donnant au moins 20 jours pour quitter les lieux. Le locataire a dix jours pour payer le loyer afin d'annuler l'avis de résiliation et ainsi pouvoir continuer d'occuper le logement. Si le locataire ne paye pas le loyer exigible dans les dix jours qui suivent, le contrat de location est résilié à la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux. Si le locataire ne quitte pas les lieux, le propriétaire peut s'adresser au Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer pour obtenir un ordre de mise en possession du shérif. Dans tous les cas où un avis de résiliation est remis au locataire par le propriétaire, le locataire peut présenter au directeur une demande afin d'annuler l'avis et la question est réglée dans le cadre d'une audience des deux parties.
QC	Avant de pouvoir résilier un bail et expulser un locataire pour un motif valable, le propriétaire doit présenter une demande à la Régie du logement et faire la preuve qu'il a subi un préjudice sérieux. À titre d'exemple, il peut s'agir d'un locataire qui fait régulièrement du bruit et importune les voisins. Consultez le tableau 12, Paiement en retard, pour obtenir des renseignements sur la résiliation d'un bail en raison d'arriérés de loyer.
SK	La loi stipule qu'un propriétaire doit donner un avis d'un mois et fournir un motif valable avant d'expulser un locataire. Le propriétaire peut demander au locataire de quitter immédiatement les lieux s'il peut prouver qu'un acte illégal ou offensant a été commis, que le locataire nuit à ses voisins ou les dérange, qu'il ne nettoie pas ou ne repare pas son logement après avoir reçu un avis écrit de sept jours ou si le paiement du loyer est en retard de 15 jours ou plus. Si le locataire refuse de quitter les lieux, le propriétaire peut présenter une demande d'ordonnance de mise en possession au Rentalsman et entreprendre une action légale pour récupérer le loyer dû après l'expulsion du locataire. Un ordre du Rentalsman donne au propriétaire le droit de recouvrer le loyer par saisie-arrêt ou par saisie de biens par le shérif.
YT	Lorsqu'un locataire viole une disposition importante du bail, le propriétaire peut a) demander à un juge d'ordonner la résiliation du bail ou b) résilier lui-même le bail en donnant un avis écrit de 14 jours au locataire indiquant la date de prise d'effet de la résiliation et faisant une description détaillée des motifs allégués. Une violation d'une disposition importante du bail peut être une de celles prévues par la loi ou une série de violations constituant ensemble une violation importante.

Tableau 14 : Entrée du propriétaire dans le logement (délais et motifs)

AB	Aucun avis n'est exigé en cas d'urgence ou d'abandon ou si un locataire consent à laisser entrer le propriétaire. Autrement, un préavis de 24 heures est exigé pour effectuer des réparations, inspecter des réparations ou faire visiter la propriété à des acheteurs ou à des locataires éventuels.
CB	Le propriétaire doit donner un avis écrit de 24 heures indiquant l'heure et le but de l'entrée, sauf si le locataire renonce à ce droit ou s'il y a urgence. S'il n'y a pas urgence, le propriétaire ne peut entrer dans les locaux loués qu'entre 8 h et 21 h. Si l'avis n'est pas remis en personne, il doit être apposé à la porte ou déposé dans la boîte aux lettres et le propriétaire ne peut pas pénétrer dans les locaux avant trois jours. Le propriétaire peut également entrer sur ordonnance d'un arbitre. Le locataire peut refuser l'accès s'il n'est pas motivé ou si l'arbitre estime qu'il est déraisonnable.
MB	Le propriétaire doit donner un avis d'au moins 24 heures et d'au plus deux semaines avant d'entrer dans le logement loué. La Direction de la location à usage d'habitation considère que les heures raisonnables d'accès sont de 9 h à 20 h, bien que cela ne soit pas précisé dans la loi. Si un *avis de résiliation* a été donné, le propriétaire peut entrer dans le logement sans préavis pour le faire visiter à des locataires éventuels.
NB	Le propriétaire peut accéder au logement loué sans conditions en cas d'urgence, mais il doit donner un préavis de 24 heures pour une inspection et de sept jours pour une réparation. Si le bail le permet, le propriétaire peut faire visiter les lieux pendant le dernier mois de la location entre 8 h et 20 h tous les jours, sauf le dimanche et les jours fériés.
NL	Le propriétaire peut entrer dans les locaux loués en tout temps en cas d'urgence. Pour entrer dans le logement locatif pour une inspection, le propriétaire doit donner un avis écrit de 24 heures et y accéder pendant des heures raisonnables (entre 9 h et 17 h et entre 19 h et 21 h). Si un *avis de résiliation* est donné par le propriétaire ou le locataire, un préavis de quatre heures doit être donné au locataire pour faire visiter les lieux aux locataires ou aux acheteurs éventuels.
TN	Le propriétaire peut entrer dans le logement entre 8 h et 20 h. Il doit donner au locataire un avis écrit, indiquant le but de l'entrée et les jours et les heures auxquels il entend pénétrer sur les lieux, au moins 24 heures avant d'entrer dans le logement la première fois. Le locataire peut demander que le propriétaire accède au logement d'autres jours et à d'autres heures qui soient raisonnables dans les circonstances. Le propriétaire peut se rendre dans le logement pour : exécuter les obligations que lui imposent la loi et le bail; inspecter les lieux, si le locataire a demandé son consentement à une cession ou à une sous-location; faire visiter le logement à des locataires éventuels; faire visiter le logement à des propriétaires éventuels de l'immeuble; inspecter le logement tous les six mois; permettre à un prêteur hypothécaire ou à un assureur d'inspecter les lieux lorsqu'un emprunt hypothécaire ou une assurance sont souscrits; inspecter les lieux le jour où le locataire quitte les lieux. Le propriétaire peut entrer dans le logement locatif sans préavis : en cas d'urgence; lorsque le locataire y consent au moment où le propriétaire entre dans le logement ou s'il a des motifs raisonnables de croire que le locataire a quitté ou délaissé les lieux.
NS	Le propriétaire doit donner un préavis de 24 heures indiquant le moment où il entend pénétrer dans le logement. L'accès doit avoir lieu entre 9 h et 21 h. Le propriétaire peut entrer le jour à tout moment sans préavis si un avis de déménagement a été donné.
NU	Le propriétaire peut entrer dans le logement entre 8 h et 20 h. Il doit donner au locataire un avis écrit, indiquant le but de l'entrée et les jours et les heures auxquels il entend pénétrer sur les lieux, au moins 24 heures avant d'entrer dans le logement la première fois. Le locataire peut demander que le propriétaire accède au logement d'autres jours et à d'autres heures qui soient raisonnables dans les circonstances. Le propriétaire peut se rendre dans le logement pour : exécuter les obligations que lui imposent la loi et le bail; inspecter les lieux, si le locataire a demandé son consentement à une cession ou à une sous-location; faire visiter le logement à des locataires éventuels; faire visiter le logement à des propriétaires éventuels de l'immeuble; inspecter le logement tous les six mois; permettre à un prêteur hypothécaire ou à un assureur d'inspecter les lieux lorsqu'un emprunt hypothécaire ou une assurance sont souscrits; inspecter les lieux le jour où le locataire quitte les lieux. Le propriétaire peut entrer dans le logement locatif sans préavis : en cas d'urgence; lorsque le locataire y consent au moment où le propriétaire entre dans le logement; ou s'il a des motifs raisonnables de croire que le locataire a quitté ou délaissé les lieux.
ON	Les situations dans lesquelles un propriétaire peut entrer dans les locaux loués peuvent être précisées dans le bail. Habituellement, le propriétaire doit donner un préavis écrit de 24 heures indiquant le motif, la date et l'heure prévus de l'accès (entre 8 h et 20 h). Le propriétaire peut pénétrer dans les locaux d'habitation loués en cas d'urgence ou si le locataire y consent.
PE	Un propriétaire peut entrer dans logement du locataire sans la permission de ce dernier en cas d'urgence et, dans les autres cas, entre 9 h et 21 h en donnant un préavis écrit de 24 heures.

Tableau 14 (suite)	
QC	Le propriétaire peut entrer dans le logement en location avec le consentement du locataire pour y faire des réparations mineures entre 7 h et 19 h, et pour faire visiter les lieux à un nouveau locataire ou à un acheteur éventuel entre 9 h et 21 h. Dans les deux cas, le propriétaire doit en aviser verbalement le locataire 24 heures à l'avance. En cas d'urgence, le propriétaire est en droit d'entrer dans le logement sans donner d'avis au préalable.
SK	Le locataire doit donner son consentement pour que le propriétaire puisse entrer dans le logement en cas d'urgence. Un avis écrit de 24 heures est requis. Si le locataire a résilié le bail, le propriétaire peut faire visiter le logement entre 9 h et 21 h.
YT	Le propriétaire doit d'abord remettre au locataire un avis écrit précisant l'heure à laquelle il veut entrer dans le logement, et ce, au moins 24 heures avant l'heure indiquée. Les heures d'accès permises sont entre 8 h et 21 h. Exceptions : le propriétaire a le droit d'entrer dans le logement en cas d'urgence; lorsque le locataire y consent au moment où le propriétaire veut entrer dans le logement; pour faire visiter les locaux à des acheteurs ou locataires éventuels après la remise d'un avis de résiliation ou si le locataire délaisse le logement.

Tableau 15 : Retenue du loyer pour les réparations

	Le locataire peut-il retenir le paiement du loyer pour des réparations?	Remarques
AB	Non	
CB	Non, une ordonnance de l'arbitre est nécessaire.	Il n'est pas permis de retenir le loyer pour des réparations sauf si l'arbitre émet une ordonnance à cet effet. Le locataire peut retenir un montant équivalent au coût des réparations d'urgence jusqu'à concurrence d'un mois de loyer s'il a essayé à deux reprises d'aviser le propriétaire de l'urgence dans un délai raisonnable et qu'il n'a pas réussi à le joindre.
MB	Non	Le locataire doit remettre au propriétaire une liste écrite des réparations nécessaires et lui donner un délai raisonnable pour faire le travail. Si le propriétaire ne fait pas les réparations, le locataire peut communiquer avec la Direction pour obtenir de l'aide. La Direction peut ordonner au propriétaire de faire les réparations. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'ordonnance, la Direction peut alors percevoir le loyer et embaucher un entrepreneur pour faire le travail.
NB	Non	Si le locataire a des problèmes de réparation, il peut s'adresser au médiateur des loyers. Le locataire doit donner au médiateur des loyers un avis de sept jours pour les problèmes de réparation et le propriétaire doit remédié à la situation à défaut de quoi le médiateur peut affecter lui-même le loyer dans le but de s'assurer que les réparations sont effectuées.
NL	Non	Le locataire doit remettre au propriétaire une liste des réparations nécessaires et aucun loyer ne doit rester impayé. Si le propriétaire ne fait pas les réparations, le locataire peut demander à la Residential Tenancies Division de lui verser le loyer en fiducie jusqu'à ce que les réparations soient terminées.
TN	Non	Le locataire peut demander d'envoyer le loyer à l'agent de location jusqu'à ce que le différend soit réglé.
NS	Non	
NU	Non	Le locataire peut demander d'envoyer le loyer à l'agent de location jusqu'à ce que le différend soit réglé.
ON	Non	
PE	Non	
QC	Non	Le locataire ne peut retenir le loyer que pour couvrir les coûts de réparations urgentes nécessaires à la préservation ou à la jouissance du logement locatif, et s'il a été dans l'impossibilité de joindre le propriétaire pour l'informer de la situation. Autrement, le locataire doit obtenir l'autorisation de la Régie du logement. Dans ce cas, plusieurs options sont possibles. Le site Web de la Régie du logement donne de plus amples renseignements sur la retenue du loyer (voir http://www.rdl.gouv.qc.ca ou communiquer avec la personne-ressource provinciale).
SK	Oui, seulement dans les situations très graves.	Dans les autres cas, une ordonnance du Rentalsman est nécessaire pour déduire du loyer les frais de réparation.
YT	Non indiqué	La *Loi sur la location immobilière* ne traite pas de ce sujet.

Tableau 16 : Changement de serurres	
AB	Interdit. Le fait pour le propriétaire et le locataire de ne pas fournir une clé à l'autre partie constitue une infraction.
CB	Si le locataire peut prouver que le propriétaire est entré illégalement dans le logement, il peut demander à l'arbitre d'émettre une ordonnance de changement de serrures. Par la suite, le propriétaire n'aura plus le droit d'avoir une clé avant la fin de l'occupation et ne pourra pénétrer dans le logement que sur ordonnance de l'arbitre.
MB	Interdit.
NB	Interdit sans la permission du Bureau du médiateur des loyers.
NL	Interdit sans le consentement du propriétaire et du locataire.
TN	Interdit. Les serrures d'un logement locatif ne peuvent être changées que si le locataire et le propriétaire y consentent. Ni le propriétaire ni le locataire ne peut changer les serrures d'une entrée du complexe résidentiel de manière à empêcher l'accès de l'autre partie au complexe.
NS	Interdit.
NU	Les serrures d'un logement locatif ne peuvent être changées que si le locataire et le propriétaire y consentent. Ni le propriétaire ni le locataire ne peut changer les serrures d'une entrée du complexe résidentiel de manière à empêcher l'accès de l'autre partie au complexe.
ON	Interdit.
PE	Le propriétaire et le locataire doivent tous deux consentir au changement des serrures.
QC	Ni le locataire ni le propriétaire ne peut changer les serrures sans le consentement explicite de l'autre partie. Il ne faut en aucun cas empêcher à l'une ou l'autre des parties d'entrer légalement dans le logement.
SK	Le consentement des deux parties est requis.
YT	Interdit. Ni le propriétaire ni le locataire ne peut changer les serrures au cours de l'occupation des lieux par le locataire sans le consentement de l'autre partie.

Tableau 17 : Un propriétaire peut-il refuser de louer un logement à un locataire qui a des animaux ou qui fume?

AB	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
CB	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
MB	Concernant les animaux : Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un nouveau locataire s'il a un animal. Si un nouveau propriétaire impose une interdiction d'avoir des animaux, les locataires ayant des animaux peuvent les garder, mais non pas les remplacer. En ce qui concerne le droit de fumer : Le propriétaire peut limiter le droit de fumer dans les parties communes comme les couloirs, les ascenseurs, les buanderies et les installations de loisir. Si un locataire fume dans ces parties communes, le propriétaire peut lui donner un avertissement, puis un avis de violation d'une règle raisonnable. Si un propriétaire adopte un règlement interdisant de fumer dans les logements et qu'un locataire viole ce règlement, le propriétaire peut lui donner un avertissement, puis un avis de résiliation. Le locataire peut toutefois contester l'avertissement et demander à l'autorité provinciale de se pencher sur le caractère raisonnable du règlement.
NB	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
NL	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
TN	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
NS	La législation sur la location de la Nouvelle-Écosse permet au propriétaire d'établir des règles raisonnables visant à assurer une distribution juste des services, à promouvoir la sécurité, à favoriser le confort et le bien-être des locataires ou à protéger la propriété. Ces droits sont prévus à l'article 9A de la *Residential Tenancies Act*. Il peut s'agir de règles sur l'utilisation de la buanderie, sur l'entreposage de matières dangereuses ou sur les animaux. De telles règles doivent s'appliquer à tous les locataires de manière équitable et les locataires doivent en recevoir une copie avant de signer le bail. En plus, le propriétaire peut apporter des modifications à ces règles en donnant au locataire un préavis de quatre mois avant la date anniversaire du bail. Ce préavis donne au locataire un délai suffisant pour donner au propriétaire un avis de résiliation s'il n'accepte pas une nouvelle règle ou une règle modifiée. Si le propriétaire respecte ce qui précède, il peut effectivement interdire de fumer ou d'avoir des animaux.
NU	Dans les logements publics, un propriétaire ne peut pas refuser de louer un logement à un locataire qui a des animaux de compagnie ou qui fume. Dans les logements privés, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
ON	Le Residential Tenancy Office de l'Ontario, qui est chargé de l'application de la *Loi sur la protection des locataires*, ne protège pas les personnes avant qu'elles deviennent locataires; le propriétaire peut donc refuser de louer un logement pour ces motifs.
PE	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume.
QC	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Toutefois, si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif. Le locataire devrait également consulter les règlements du bâtiment dans lequel il loue un logement, car ceux-ci peuvent interdire de fumer ou de posséder des animaux. Les règlements font partie intégrante du bail et le propriétaire est tenu d'en donner une copie au locataire avant la signature du bail.
SK	Oui, un propriétaire peut refuser de louer à un locataire qui a des animaux ou qui fume. Si le bail permet de fumer ou d'avoir des animaux, ou s'il n'en fait pas mention, il est permis d'avoir des animaux et de fumer dans le logement locatif.
YT	La législation du Yukon ne traite pas de ces sujets.

Tableau 18 : Avoir des animaux ou fumer en tant que motifs d'expulsion

	Si le bail contient une clause interdisant d'avoir des animaux ou de fumer et que le propriétaire apprend que le locataire a un animal ou fume dans le logement locatif, est-ce qu'il s'agit d'un motif permettant au propriétaire d'expulser le locataire?
AB	La *Residential Tenancies Act* (RTA) de l'Alberta énumère les motifs de résiliation de plein droit; les animaux et le fait de fumer dans le logement n'y sont pas mentionnés. Toutefois, l'interdiction d'avoir des animaux ou de fumer peut être exécutable si elle est expresse dans le bail et acceptée par les deux parties. Si le locataire viole le contrat de location en ayant un animal ou en fumant dans le logement, le cas serait traité par les tribunaux de l'Alberta en vertu du droit en matière de contrat et pourrait mener à une expulsion.
CB	Une interdiction de fumer ou d'avoir des animaux contenue dans un bail signé par le locataire est juridiquement contraignante, en autant que le bail précise le type des animaux interdits (p. ex., « pas d'animaux comme les chiens, les chats, etc.... »). Si un propriétaire apprend que le locataire viole le bail en ayant un animal ou en fumant, il doit lui envoyer un avertissement écrit. La lettre doit indiquer que le locataire doit respecter le bail faute de quoi il risque d'être expulsé s'il ne se défait pas de l'animal dans un délai raisonnable ou s'il ne cesse pas de fumer dans le logement. Le processus de résiliation ne peut pas commencer avant que le propriétaire ait envoyé cette lettre d'avertissement.
MB	Concernant les animaux : Oui, mais le propriétaire doit d'abord remettre une mise en demeure écrite au locataire pour qu'il se débarrasse de l'animal. Si le locataire ne s'y conforme pas, alors le propriétaire peut donner un avis de violation du bail. Si l'animal cause des dommages ou dérange les autres locataires, le propriétaire peut également donner au locataire un avertissement, puis un avis de déménagement. Concernant l'interdiction de fumer : Le propriétaire peut limiter le droit de fumer dans les parties communes comme les couloirs, les ascenseurs, les buanderies et les installations de loisir. Si un locataire fume dans les parties communes, alors le propriétaire peut lui donner un avertissement, puis un avis de violation d'une règle raisonnable. Si un propriétaire a un règlement interdisant de fumer dans les logements et qu'un locataire viole le règlement, le propriétaire peut lui donner un avertissement, puis un avis de résiliation. Toutefois, le locataire peut contester l'avertissement et demander à l'autorité provinciale de se pencher sur le caractère raisonnable du règlement.
NB	Oui, une interdiction de fumer ou d'avoir des animaux contenue dans le bail est juridiquement contraignante. Le locataire et le propriétaire peuvent convenir d'une telle interdiction dans le bail. Si le locataire viole le bail en possédant un animal ou en fumant, l'affaire sera étudiée au cas par cas par le médiateur des loyers et la violation peut donner lieu à une expulsion. Le propriétaire peut également choisir de laisser le locataire continuer d'habiter les lieux et de réclamer des dommages-intérêts à la fin de la location pour recouvrer les frais qu'il engage pour faire repeindre les locaux.
NL	Oui, si le contrat de location indique que le locataire ne doit pas avoir d'animaux ou accepte de ne pas fumer dans l'appartement et qu'il introduit un animal ou permet de fumer sur les lieux, le propriétaire peut lui donner un préavis écrit de résiliation d'une période de location pour violation déterminante du contrat de location et le faire expulser.
TN	Oui, un locataire qui a accepté de louer un logement pour non-fumeur et qui viole cette entente peut être expulsé. Le propriétaire peut expulser le locataire en vertu d'une clause sur l'assurance-incendie et la sécurité-incendie. Si le propriétaire constate la présence d'un animal dans le logement, il peut expulser le locataire si l'animal dérange en faisant du bruit ou s'il endommage la propriété.
NS	Si le bail contient une clause interdisant de fumer ou d'avoir des animaux, le propriétaire a le droit de mettre fin à la location en cas de violation du bail.
NU	Oui, si le bail interdit de fumer ou d'avoir des animaux, alors le propriétaire peut expulser le locataire. L'agent de location qui examine la résiliation de l'occupation cherchera à déterminer si l'expulsion du locataire est raisonnable. S'il est possible que le locataire nuise à la « jouissance paisible » des autres locataires, il pourrait être expulsé.
ON	Le propriétaire ne peut pas expulser un locataire qui viole un bail en ayant un animal. La loi ne mentionne pas l'interdiction de fumer. Toutefois, un propriétaire pourrait avoir des motifs d'expulser un locataire, que ce soit parce qu'il a un animal ou parce qu'il fume, si cela a pour effet de causer des dommages à la propriété ou de déranger les autres locataires.
PE	Oui, si le locataire viole le contrat de location en ayant un animal ou en fumant dans les locaux loués, cela pourrait entraîner une expulsion.
QC	Oui, mais seulement si le propriétaire peut prouver que le comportement du locataire lui a causé un préjudice grave. Le propriétaire peut aussi présenter une demande pour que le locataire cesse ses activités incommodantes, c'est-à-dire obtenir un ordre de la Cour enjoignant le locataire de cesser de fumer dans le logement locatif ou de se débarrasser de l'animal.
SK	Oui, si le bail prévoit que fumer dans le logement ou avoir des animaux est un motif d'expulsion, alors le propriétaire peut expulser le locataire s'il découvre qu'il fume ou qu'il a un animal dans le logement loué.
YT	Oui, si le bail prévoit que fumer dans le logement ou avoir des animaux est un motif d'expulsion et que tous les locataires de l'immeuble sont traités équitablement (c'est-à-dire qu'il est interdit à tous les locataires d'avoir des animaux et de fumer), le locataire qui ne respectera pas une telle interdiction violerait un élément important du bail qui pourrait justifier un avis d'expulsion.

Directeur de projet de la SCHL : Ian Melzer, Division des politiques et de la recherche

Conseillère en recherche : Julie King, Biz-Zone Internet Group Inc.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.